

İSTANBUL TEKNİK ÜNİVERSİTESİ ★ FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

**TARİHİ KENT MERKEZLERİNDEKİ KONUT
DEĞERLERİ DİNAMİZMİNİN ANALİZİ**

**YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Yeşim KARDAŞ**

Anabilim Dalı : DİSİPLİNLER ARASI PROGRAMLAR

Programı : GAYRİMENKUL GELİŞTİRME

OCAK 2004

**TARİHİ KENT MERKEZLERİNDEKİ KONUT
DEĞERLERİ DİNAMİZMİNİN ANALİZİ**

YÜKSEK LİSANS TEZİ
Şehir Plancısı Yeşim KARDAŞ
516011018

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih : 22 Aralık 2004
Tezin Savunulduğu Tarih : 12 Ocak 2004

Tez Danışmanı : Prof.Dr. Vedia DÖKMECİ
Diğer Jüri Üyeleri Prof.Dr. İsmet KILINÇASLAN (İ.T.Ü.)
Prof.Dr. Heyecan GİRİTLİ (İ.T.Ü.)

OCAK 2004

ÖNSÖZ

Bu çalışmanın her aşamasında beni destekleyen ve yönlendiren değerli hocam Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ'ye teşekkür ederim. Yüksek lisans eğitimim boyunca sağladığı olanaklar ve gösterdiği anlayış için, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Müdür Yardımcısı sayın İhsan İLZE'ye teşekkürü bir borç bilirim. Vermiş olduğu teknik destek ile sabır ve anlayışı için, Harita Mühendisi Coğrafi Bilgi Sistemi Uzmanı sevgili Pervin İŞCAN'a teşekkürlerimi sunarım.

Son olarak, eğitim hayatım boyunca destek ve sevgilerini esirgemeyen sevgili aileme ve biricik dostum Seda BOSTANCI'ya her konudaki sonsuz desteğinden ötürü çok teşekkür ederim.

22 Aralık 2003

Yeşim KARDAŞ

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ	ii
İÇİNDEKİLER	iii
KISALTMALAR	iv
TABLO LİSTESİ	vi
ŞEKİL LİSTESİ	vii
ÖZET	viii
SUMMARY	ix
1. GİRİŞ	1
1.1. Problemin Tanımı	1
1.2. Çalışmanın Konusu ve İnceleme Yöntemi	2
1.3. Çalışmanın İçeriği	3
2. LİTERATÜR	4
3. TARİHİ KENT MERKEZİ YENİLENMESİ VE KONUT DEĞERLERİ	4
3.1. Değer Kavramı	11
3.2. Yenileme ve Yeniden Canlandırma Faaliyetleri	14
3.2.1. Kentsel Yenileme Kavramı	14
3.2.2. Kent Merkezlerinin Yeniden Canlandırılması	15
3.2.3. Kent Merkezlerinin Ticari Olarak Yeniden Canlandırılması	18
3.3. Tarihi Alanlardaki Yenilemenin Ekonomik Etkileri	19
4. İSTANBUL VE BEYOĞLU BÖLGESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ	22
4.1. İstanbul'daki Değişim Süreci	22
4.1.1. Cumhuriyet Öncesi İstanbul	22
4.1.2. Cumhuriyet Döneminde İstanbul	23
4.1.3. 1950-1980 arası İstanbul	24
4.1.4. 1980 sonrası İstanbul	25
4.2. Beyoğlu'nun Tarihsel Gelişimi	27
4.2.1. 17. yüzyılda Beyoğlu	27
4.2.2. 18. yüzyılda Beyoğlu	28
4.2.3. 19. yüzyılda Beyoğlu	28
4.2.4. 20. yüzyılda Beyoğlu	33
4.2.5. Günümüzde Beyoğlu	37
5. BÖLGEDEKİ DÖNÜŞÜM VE YENİLEME FAALİYETLERİ	38
5.1. Mevcut Koruma Kararları	38
5.2. Yeniden Canlandırma Faaliyetlerindeki Sorunlar	39
5.3. Bölgedeki Yeniden Canlandırma Faaliyetleri	43
5.3.1. Güzel Beyoğlu Projesi	43
5.3.2. Kentler Köprüsü	48
5.3.3. Fransız Sokağı Projesi	49
5.4. Dönüşen Alanlar	50

5.4.1. Cihangir	50
5.4.2. Asmalı Mescit	53
5.4.3. Tarlabası Bölgesi	53
6. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ	55
6.1. Hipotez	55
6.2. Araştırma yöntemi	55
6.3. Verilerin Toplanması	55
6.4. Uygulama	56
6.4.1. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Mekansal Analiz	56
6.5. Sonuçlar	57
6.5.1. Konut Fiyatları Değişimleri	57
6.5.2. Yıllar Bazında Mekansal Analiz Sonuçları	63
6.5.2.1. 1980 Yılı Değerleri	63
6.5.2.2. 1985 Yılı Değerleri	65
6.5.2.3. 1990 Yılı Değerleri	67
6.5.2.4. 1995 Yılı Değerleri	69
6.5.2.5. 2000 Yılı Değerleri	71
7. SONUÇLAR	73
KAYNAKLAR	78
EKLER	84
ÖZGEÇMİŞ	6

KISALTMALAR

- TDK** : Türk Dil Kurumu
TCMs : British Town Center Management Scheme
GYO : Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
CBS : Coğrafi Bilgi Sistemleri
GIS : Geographic Information Systems
AB : Avrupa Birliği

TABLO LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Tablo 6.1 Yıllar Bazında Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	57
Tablo 6.2 1980 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	63
Tablo 6.3 1985 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	65
Tablo 6.4. 1990 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	67
Tablo 6.5. 1995 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	69
Tablo 6.6. 2000 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m ²).....	71

ŞEKİL LİSTESİ

	<u>Sayfa No</u>
Şekil 3.1 : Değer Yitimi Girdabı (Sarmalı).....	16
Şekil 4.1 : İstanbul ve Beyoğlu Yakası.....	27
Şekil 4.2 : Gravür 18. yy.....	28
Şekil 4.3 : Galata Kulesi.....	29
Şekil 4.4 : 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri.....	32
Şekil 4.5 : 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri.....	32
Şekil 4.6 : 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri.....	32
Şekil 4.7 : Galata 1900 Başlı Sıra Evler.....	33
Şekil 4.8 : Çiçek Pasajı.....	33
Şekil 4.9 : Galatasaray 1930.....	34
Şekil 4.10 : Taksim Meydanı.....	35
Şekil 4.11 : Galatasaray 1920.....	35
Şekil 4.12 : Galatasaray 1958.....	36
Şekil 4.13 : İstiklal Caddesi.....	37
Şekil 5.1 : Beyoğlu Bölgesindeki Kötü Durumdaki Konutlar.....	40
Şekil 5.2 : Güzel Beyoğlu Projesi Logo.....	43
Şekil 5.3 : Güzel Beyoğlu Projesi Uygulamaları.....	47
Şekil 5.4 : Cihangir'de Yenilenmiş Konut Alanları.....	51
Şekil 5.5 : Tarlabası Çöküntü Alanındaki Konutlar.....	54
Şekil 6.1 : Gümüşsuyu Mahallesi Konut Fiyat Analizi.....	58
Şekil 6.2 : Cihangir Mahallesi Konut Fiyat Analizi.....	59
Şekil 6.3 : Asmalı Mescit Mahallesi Konut Fiyat Analizi.....	60
Şekil 6.4 : Ömer Avni Mahallesi Konut Fiyat Analizi.....	61
Şekil 6.5 : Firuzağa Mahallesi Konut Fiyat Analizi.....	62
Şekil 6.6 : 1980 Yılı Konut Fiyatları.....	63
Şekil 6.7 : 1980 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı.....	64
Şekil 6.8 : 1985 Yılı Konut Fiyatları.....	65
Şekil 6.9 : 1985 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı.....	66
Şekil 6.10 : 1990 Yılı Konut Fiyatları.....	67
Şekil 6.11 : 1990 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı.....	68
Şekil 6.12 : 1995 Yılı Konut Fiyatları.....	69
Şekil 6.13 : 1995 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı.....	70
Şekil 6.14 : 2000 Yılı Konut Fiyatları.....	71
Şekil 6.15 : 2000 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı.....	72

ÖZET

TARİHİ KENT MERKEZLERİNDEKİ KONUT DEĞERLERİ DİNAMİZMİNİN ANALİZİ

Tarihi kent merkezleri sahip oldukları nitelikli konut dokusu ile önemli bir potansiyele sahiptir. Üretilen kamu veya özel kaynaklı yeniden canlandırma projelerinin, tarihi kent merkezindeki konutların değer kazanmasını sağladığı hipotezini ortaya koyan çalışmada; mekansal enterpolasyon analizi yöntemi kullanılarak, Beyoğlu tarihi kent merkezinde 1980-2000 yılları arasındaki 20 yıllık süreçte konut fiyatlarının değişimi incelenmiştir.

Kullanılan veriler, 1980-2000 yılları arasındaki gazete yayınlanmış olan satış ilanları arasından beşer yıllık periyotlarla seçilmiştir. Coğrafi bilgi sistemlerinin veri yönetimi, işleme, ilişkilendirilebilmesi ve analizi ile konut fiyatlarının mahallelere göre mekansal dağılımını gösteren haritalar üretilmiştir.

Bulunan sonuçlar, manzara avantajına sahip ve sosyal yapısı zaman içinde büyük değişiklikler yaşamamış mahallelerde konut fiyatlarının en yüksek değerlere sahip olduğunu ve 20 yıllık süreç içerisinde ülkenin ekonomik yapısındaki dalgalanmaların fiyatları etkilediğini göstermektedir. Bunun yanı sıra konut fiyatları, yeniden canlandırma faaliyetlerinin aşamalarına bağlı olarak artış göstermektedir. Bu anlamda dönüşüm yaşayan alanlarda konut fiyatlarının ileride daha da artacağı söylenebilir.

SUMMARY

THE ANALYSIS OF RESIDENTIAL PROPERTY VALUES' DYNAMISM IN HISTORIC CITY CENTERS

Historic city centers have an important potential of residential house stock. The public or private oriented revitalization projects are thought to have a positive impact on residential property values. Using spatial analysis method, this study analyses the dynamism of residential property values in Beyoğlu historic district from 1980 to 2000 between 20 years period.

The data is collected from residential sales prices published in the newspaper from 1980 to 2000 between 5-year periods. Using this data the average prices for each units square meter are calculated and with the geographic information technologies residential property pricing lines are produced.

The results show that prices in neighborhoods that have historical structure and view advantage are higher than other districts. Also the prices are effected by the economic changes in country. The study also shows that residential prices are related to the stage of revitalization in some neighborhoods. Where revitalization is more advanced the prices are also higher.

Based on this outcome, it can be expected that prices of housing in revitalized neighborhoods will be higher in the future.

1. GİRİŞ

1.1. Problemin Tanımı

Tarihi kent merkezleri sahip oldukları konut dokusuyla kent için önemli bir potansiyele sahiptir. Mevcut olan bu doku çeşitli nedenlerle eskimiş, yıpranmış ve kimi yerlerde kullanılamayacak duruma gelmiş olabilir.

Günümüzde Avrupa ve Amerikan kentlerinin sorunları arasında konut fonksiyonunun şehir dışına kaçması nedeniyle canlılığını kaybeden kent merkezlerine konutun tekrar çekilmesi ilk sıralarda yer almaktadır. Bunu teşvik etmek amacıyla vergilendirmeler ve diğer yasal araçların da kullanımı ile tarihi kent merkezindeki boşalan konutların köhnemesi nedeniyle ortaya çıkan ekonomik zararın önlenilmesine çalışılmaktadır.

Konutlardan arındırılan bölgelerde artan suç oranı başka bir sorun olarak karşımıza çıkmaktadır. Tarihi özellikli binaların konut dışındaki yeni fonksiyonlarına uyum sağlayamayan yerlerinin kötü restorasyonlar sırasında yıkılması ve planlarının değiştirilmesi, kültürel miras niteliğindeki bu konutların sayısının giderek azalmasına ve özelliklerini kaybetmelerine neden olmaktadır.

Konutlar merkezden dışarı kaçırıldığında güncel yaşamla turizmin yaratacağı kültürel etkileşim yok edilmektedir. Bu alanlar giderek turistler için de bir cazibe bölgesi olmaktan çıkmaktadır. Yapay, dekoratif olan ve yaşamayan bu bölgeleri turistler de giderek daha az kullanmaktadır. Bu durum, uzun vadede bölgenin ekonomik karlılığını düşürmektedir.

Benzer şekilde, özellikle 1980'lerdeki küreselleşme ve ekonomideki yeniden yapılanma hareketlerinin etkisiyle giderek büyüyen ve uluslararası alanda da söz sahibi bir metropol haline gelen İstanbul'da, oluşan yeni merkezler ve konut yerleşimlerinin şehir dışına doğru kayması nedeniyle tarihi merkezlerin nüfus kaybına uğradığı görülmüştür.

1.2. Çalışmanın Konusu ve İnceleme Yöntemi

Nüfus kaybından etkilenen tarihi merkezlerden Beyoğlu, bir dönem ekonomik aktivitesini kaybetme ve çöküntü alanı haline gelme tehlikesiyle karşı karşıya kalmış, daha sonra gerek yerel yönetimin gerekse bölgedeki işyeri sahipleri ve yaşayanların çabaları ile yeniden canlandırma faaliyetleri artmış, bunun sonucunda semt eski ekonomik ve sosyal canlılığını yakalamıştır.

Beyoğlu İlçesi'nde dört farklı kentsel yapı okunabilmektedir:

- Sıraselviler ve Tarlabası Caddesi arasındaki alışveriş, ticaret ve eğlence işlevlerinin yoğunlaştığı bölge aynı zamanda merkezi iş alanı (MİA) olma özelliğini halen devam ettirmektedir.
- Sıraselviler'den Salıpazarı'na kadar inen ve Boğaziçi'ne bakan yamaçlarda kurulmuş "Cihangir" konut alt bölgesi, geçmişte ciddi bir çöküntü alanıyken sosyal ve mekansal yenilenme ile değişim sürecine girmiştir.
- Dolapdere Caddesi'nin Şişli tarafında tarihi niteliği olmayan konutlar ile imalathane ve depoların yaygın olduğu "Dolapdere" vadi yerleşmesi yer almaktadır.
- Tarlabası ve Dolapdere Caddeleri arasında ise; iki ve üç katlı kagir ve bitişik nizam konut tipinin hakim olduğu, tarihsel niteliği kuvvetli fakat çöküntü alanı haline gelmiş "Tarlabası" bölgesi bulunmaktadır.

Günümüzde halen kentin alışveriş, eğlence ve kültürel merkezi olma özelliğini koruyan Beyoğlu'nun sahip olduğu tarihi konut dokusu, değerlendirilebildiği takdirde önemli bir potansiyel olarak görülmektedir.

Birbirinden bu kadar farklı yapıda konut dokularının bulunduğu bölgede yaşanan değişimler şüphesiz konut fiyatlarını da etkilemiştir. Bu bağlamda yapılan çalışmanın konusu "Tarihi Kent Merkezlerindeki Konut Değerleri Dinamizminin Analizi" olarak belirlenmiştir. Örnek çalışma alanı olarak İstanbul'un her dönem merkezi olma özelliğini koruyan Beyoğlu bölgesi seçilmiştir.

Yapılan çalışmada bölgedeki konut fiyatlarının tespiti ve mahallelere göre mekansal dağılımı, özellikle ülke ve İstanbul metropolü genelinde büyük değişimlerin yaşandığı 1980-2000 yılları arasındaki 20 yıllık zaman sürecinde incelenmeye çalışılmıştır.

Bunun için konut satış ilanları kullanılarak, 1980-2000 yılları arasında beşer yıllık periyotlar halinde, Beyoğlu bölgesi için yayınlanmış olan ve konutun büyüklüğü ve fiyatını içeren ilanlar toplanmıştır. Toplanan bu verilerin mekansal dağılımlarının belirlenmesi için Coğrafi Bilgi Sistemi yöntemi kullanılmış, bunun için Beyoğlu bölgesine ait mahalle verilerinin yer aldığı veri tabanındaki bilgiler ile konut fiyat verileri ilişkilendirilerek ArcGIS programının Spatial Analysis modülü ile mekansal enterpolasyon (içdeğerbiçim) işlemi yapılmış ve konut fiyatı haritaları üretilmiştir.

1.3. Çalışmanın İçeriği

Yedi bölümden oluşan çalışmanın giriş bölümünde, çalışmanın kapsamı, konusu, inceleme yöntemi ve bölümlerin kısa açıklamaları yer almıştır.

İkinci bölüm literatür araştırmalarından oluşmaktadır. Bu bölümde ilgili konular hakkında yapılmış olan araştırmalar ile makalelere yer verilerek, kısaca özetlenmiştir. Böylece konuyla ilgili diğer ülkeler ve Türkiye’de yapılmış olan çalışmalar ile konut değerlerini etkileyen faktörler ile tarihi koruma bölgelerinde yer almanın konut değerine olan etkisi incelenmiştir.

Üçüncü bölümde; değer kavramına açıklık getirilerek, tarihi kent merkezlerindeki yenileme ve yeniden canlandırma faaliyetlerinin ekonomik etkileri açıklanmıştır.

Dördüncü bölümde ise, İstanbul ve çalışma alanı olan Beyoğlu bölgesinin tarihi süreçte gelişimi ve yerleşim düzeni incelenmiştir.

Beşinci bölümde Beyoğlu bölgesindeki yeniden canlandırma faaliyetleri ve değer artışı ile ortaya çıkan dönüşüm incelenerek, bölgenin yaşadığı sorunlar ortaya konulmuş, belediye ve özel kaynaklı yeniden canlandırma projeleri incelenerek dönüşüm geçiren ve yenilenmeye ihtiyaç duyan alanlar örneklenmiştir.

Verilerin mekansal dağılımları ile fiyatların değişim eğrilerinin de gösterildiği altıncı bölümde ise, analiz sonuçları değerlendirilmiş ve konut fiyatlarının 20 yıllık süreçte farklı semtlerde nasıl değiştiği ortaya konulmuştur. Bunu yaparken o semtin geçirmiş olduğu dönüşüm ya da yenilenme faaliyetleri değerlendirilmiş, ileride bu faaliyetler nedeniyle daha da değer kazanması beklenen semtler tespit edilmiştir.

Yedinci ve son bölümde ise; araştırma bulgularının genel değerlendirilmesi yapılarak, varılan sonuçlar açıklanmıştır.

2. LİTERATÜR

Bu bölümde tezin konusuyla ilgili literatür araştırması yapılarak, diğer çalışmalar arasında tez konusunun önemi belirtilmiştir.

Ekonomi ve coğrafya alanında yapılmış klasik araştırmalar, arazi ve konut değerlerinin, kent içinde ulaşılabilirliğe göre nasıl değiştiğini göstermiştir. Genellikle bu çalışmalar, tek merkezli (monocentric) kent modellerinde incelenmiştir. Tek merkezli teoride ; ulaşılabilirlik, merkezi iş alanlarına uzaklık olarak, maliyet ve zaman ölçütleri ile değerlendirilmiştir. Bu teoriye göre mekansal denge mevcut ise konut fiyatları merkezi iş alanlarından uzaklaştıkça azalmaktadır. [1]

Yerleşimler heterojen oldukları için, metropoliten alanlardaki konut fiyatlarındaki farklılıklar, konutun ve içinde bulunduğu mahallenin karakteristiklerine göre değişmektedir. Toprak ise göreceli olarak homojen olduğu için, arsa/arazi değerlerindeki farklılıklar, sadece çevresindeki yerleşime bağlıdır. [2]

Follain ve Jimenez, (1985) ve **Grether ve Mieszkowski, (1974)** tarafından yapılan çeşitli araştırmalar göstermiştir ki ; konut fiyatları, o konutun karakteristik özelliklerine göre (yatak odası, banyo adedi, alansal büyüklüğü, yaşı, inşaat kalitesi, otopark büyüklüğü vb.) değişiklik göstermektedir. [3-4]

Ayrıca **Yinger, (1979)** ve **King ve Mieszkowski, (1973)** tarafından yapılan çalışmalar, konutun içinde bulunduğu çevrenin özelliklerinin fiyatları doğrudan etkilediğini göstermektedir. [5-6]

Bunun yanı sıra lokasyon ile gayrimenkulün değeri arasında doğrudan bir ilişki bulunmaktadır. Yakın zamanda **Waddell ve diğ. (1993)** ve **McDonald ve McMillen, (1990)** tarafından yapılan araştırmalar, merkezi iş alanına (MİA) uzaklığın, değeri etkileyen bir diğer faktör olduğunu göstermiştir. [7-8]

Manzaranın gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisini araştıran **Bond ve Seiler, (2001)**, **Benson ve diğ., (1996)** ve **Rodriguez ve Sirmans, (1994)** tarafından yapılan araştırmaların çoğu manzaranın konut değerlerinde istatistiksel olarak olumlu bir etki yarattığını bulmuştur. [9-10-11]

Gayrimenkulün manzara ya da suya olan yakınlığı ile değeri arasında ilişki olmadığı sonucuna varan, **Correll ve diğ., (1978)**, **Brown ve Pollakowski, (1977)** ve **Davies, (1974)** tarafından yapılan birkaç çalışmada ise manzaranın niteliğine ilişkin betimlemelerde eksiklikler olduğu ifade edilmiştir. [12-13-14]

Yapılan araştırmalar; kamusal parkların, hafif raylı sistem istasyonlarının, altyapı dağıtım noktalarının ve diğer kamusal yatırımların yakınındaki emlak değerlerinin daha yüksek olduğunu göstermiştir. Ayrıca iyi okulların yakınındaki konutların değeri otomatik olarak yükselmektedir. Metropoliten alanlardaki emlak değerleri; yeşil kuşaklar ve açık mekanlar, su ögeleri ve diğer altyapı servislerine erişebilirliklerine göre artmaktadır. Bunun yanı sıra hava kirliliği, hava alanı gürültüsü, trafik sıkışlığı ve gürültüsü sel riski, zeminin zayıflığı, atıklar, yüksek gerilim hatları ve diğer istenmeyen fonksiyonlar çevrelerindeki emlak değerlerini düşürmektedir. [2]

Tse ve Love (2000) ; tarafından Hong Kong'da yapılan bir çalışmada, hedonik fiyat modeli kullanılarak küçük ve orta büyüklükteki konut ünitelerini içeren dört büyük yerleşim alanındaki konutların satış fiyatları incelenmiştir. Çalışma sonucuna göre Hong-Kong'un Tsiu Yi bölgesindeki orta gelirli konut sahipleri örnekleminde; konut fiyatlarının artışı yatırım amaçlı gayrimenkul alımı ile doğrudan ilişkilidir. Bunun yanı sıra otopark imkanı konut fiyatlarını artıran bir diğer önemli etmendir. Konutların mezarlık manzarasına sahip olmaları, fiyatları düşüren en önemli nedendir. [15]

Emlak vergilerinin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkileri senelerce tartışılmıştır. Arsa taşınmaz bir mal olduğu için mal sahipleri vergi ödemekle yükümlüdür. Oates ve Schwab, (1995), Wassmer, (1993) ve Wheaton, (1984) tarafından yapılan araştırmalarda, emlak vergilerinin arsa değerlerini düşürdüğü görülmüştür. [2]

Yerleşim birimlerinin yeniden geliştirilmesi, konut değerlerini doğrudan etkilemektedir. **Simons, Quercia ve Maric (1998)**; tarafından yapılan araştırmada, yerleşim birimlerindeki yeni inşaatlar ile yatırım eksiklikleri incelenerek, konut fiyatları üzerindeki artırıcı ve azaltıcı etkileri araştırılmak istenmiştir. Bunun için, Cleveland, Ohio'da 1992-1994 yılları arasında satılmış olan 12.100 adet bir ve iki ailelik konutların satış fiyatları kullanılarak iki aşamalı hedonik fiyat modeli oluşturulmuştur. Sonuçlar ; etraflarındaki 1-2 blokluk alanda inşa edilen her bir yeni konut ünitesinin, mevcut konut fiyatlarında 670 dolarlık bir artış yarattığını göstermiştir. [16]

Hedonik fiyat teorisi, hem üretici hem de tüketicilerin, mekan özellikleri konusundaki yer seçim kararlarının, bağımlı fiyat oluşmasındaki mekansal denge ekonomisindeki problem olarak formüle edilmiştir. Hedonik fiyat, ürünün özellikleri yanı sıra, bağımsız değişkenlere ve ekonomik olgulara bağımlı olarak farklılıklar gösteren ve oluşan bir değer olarak açıklanabilir. [1]

Jud ve Winkler (2001); tarafından yapılan, ABD'deki 130 metropoliten alandaki konut fiyatlarının dinamiklerinin araştırılan çalışmada; 1984-1998 yılları arasındaki Federal Konut Değerleri İndeksinden alınan veriler ile MSA sabit etki modeli kullanılmıştır. Bu zaman periyodundaki konut fiyat değişimlerini etkileyen faktörleri inceleyen çalışmada; fiyatların nüfus gelişimi, gelirdeki değişimler, inşaat maliyetleri ve vergilendirme sonrası faiz oranlarından etkilendiği bulunmuştur. [17]

Tarihi koruma bölgelerinin belirlenmesinin gayrimenkul değerleri üzerindeki etkileri sorusu yirmi yıldan fazla süredir incelenmektedir. Çalışmaların çoğunda tarihi alan sınırı içindeki konutlar ile dışındaki konutların değerleri karşılaştırılmıştır. Eğer fiyatlarda bir artış söz konusu ise bunun olumlu bir etki yarattığı belirtilmiştir.

Scribner, (1976) ve Racham, (1977) tarafından yapılan çalışmalar, gayrimenkul değerlerindeki bu olumlu etkiyi savunurken; Heudorfer, (1975); Samuels, (1981); Gale, (1991) tarafından yapılan diğer çalışmalar ise; tarihi alan sınırlarında kalan gayrimenkullerin değerlerinde bir düşüş olduğunu bulmuşlardır. [18]

1999 yılında, Teksas eyaletindeki altı şehir için (Dallas, Grapevine, Lubbock, Laredo, San Antonio ve San Marcos) yapılan bir çalışmada **Leichenko, Coulson ve Listokin**, tarihi bölgelerdeki gayrimenkuller ile bu bölgelerin dışındaki gayrimenkulleri karşılaştırmıştır. Bu karşılaştırma için konutların yaş, büyüklük ve mimari tarz gibi genel özellikleri ile mahallelerin nüfus, gelir dağılımı gibi demografik özelliklerindeki benzerlikler baz alınarak hedonik model oluşturulmuştur. Yapılan hesaplar sonucu, tarihi alanlarda yer almanın tüm şehirlerdeki konut değerlerinde, % 5 ile % 20 arasında değişen bir artış yarattığı bulunmuştur. [19]

Koruma faaliyetlerinin ekonomik etkilerinin araştırılması amacıyla yapılan bir diğer araştırmada, Amerikan Tarihi Koruma Fonu'nca seçilmiş üç bölgeden biri olan, Georgia eyaletine bağlı Rome şehrindeki gayrimenkul vergi değerleri toplanmış ve analiz edilmiştir. [20]

1976-1996 yılları arasındaki 20 yıllık periyotta, dörder yıllık arayla örneklenen veriler; konut alanları için daha kısa bir periyotta, 1980-1996 yılları arasında, toplanmıştır. Konut örnekleri için, tarihi bölge dışında 228, tarihi bölge içinde ise 261 (161'i yerel, 100'ü ulusal olarak belirlenen) toplam 489 gayrimenkul incelenmiştir. İstatistiksel sonuçlar, tarihi bölge olarak tayin edilen alanlardaki gayrimenkullerin değerlerinde diğerlerine nazaran % 10 artış olduğunu göstermiştir. Bunun yanı sıra rehabilitasyon ve yenileme şeklindeki inşaat aktiviteleri ; yerel ekonomide iş imkanları, satışlardaki artış ve dolayısıyla yerel vergilerdeki artış şeklinde kendini gösterirken, tarihi alanlardaki turizm gibi ticari aktiviteler de yerel ekonomiyi canlandıran etkiler yaratmıştır. [20]

Costonis, (1974) ; tarihi olarak belirlenen bölgede yer almanın sonucu olarak ortaya çıkan binalardaki yıkım ve düzeltme faaliyetlerinin maliyetini gösteren bir formül geliştirmiştir. Chicago'daki 4 ofis binası örneğinde; bina başına \$ 400.000 ile \$ 3.500.000 'dan fazla miktarda değer kaybına uğranıldığını hesaplamıştır. [18]

Heudorfer, (1975) ; New York'taki tarihi bölgeleri incelemiş, (Central Park, West - 76. St., Chelsea, Mount Morris Park ve Riverside Drive –West 105. St.) ve bunları dört komşu bölge ile karşılaştırmıştır. Tarihi alan statüsünün, gayrimenkul değerleri üzerinde önemsenmeyecek kadar az bir etkisi olduğunu savunmuştur. [18]

New York ile ilgili **Schill ve diğ. (2002)**, tarafından yapılan bir diğer çalışmada ise; New York'un 10 Yıllık Planı'nın çevredeki yerleşim birimlerindeki konut fiyatları üzerindeki etkileri incelenmiştir. 1980'lerin ortalarından başlayarak, New York eyaleti, kentin en çok yıpranmış bölgelerindeki 182.000'in üzerinde konutu inşa veya rehabilite etmek için 5.1 milyon dolar yatırım yapmıştır. Asıl amaçlarından biri mahallelerdeki yeniden canlandırmayı teşvik etmek olan bu planda, yapılan kamu yatırımının civardaki özel ve bireysel gelişmeyi de hızlandırması hedeflenmiştir. [21]

Yapılan araştırmada 10 yıllık plan sınırları içindeki konutların fiyatları ile plan dışında kalan konutların fiyatları karşılaştırılmıştır. Yöntem olarak, kentin Finans Departmanından 1980-1999 yılları arasındaki tüm apartman dairesi ve tek ailelik evler için satış fiyatları toplanmış, bu veriler rehabilite olan dolu binalar, rehabilite olan boş binalar ve yeni inşa edilecek olan binalar olarak ayrılarak elenmiş ve 1612 nüfus sayım bölgesine yayılan 293.756 adet örneklem kullanılmıştır. Bina özellikleri için gereken veri ise Gayrimenkul Değerleme Veri Tabanı dosyalarından kullanılmıştır. [21]

Tüm bu veriler ile oluşturulan hedonik regresyon modelinde gayrimenkullerin satış fiyatını etkileyen yapısal özellikleri (büyüklük ve binanın yaşı gibi) ve çevresinin özellikleri kullanılmıştır. Sonuç olarak, 10 yıllık plan, sınırı içinde kalan yerleşim alanlarındaki konut fiyatlarında gerçekten büyük bir olumlu etki yaratmış ve bazı mahallelerin yeniden doğmasını sağlamıştır. İyi planlanmış proje tabanlı konut programları çevrelerinde olumlu etkiler yaratırken, kent merkezlerinin yeniden canlandırılması çalışmalarına da katkıda bulunmaktadır. [21]

Tarihi alan tayininin 20 yıllık dönemdeki ekonomik faydalarını incelemek amacıyla yaptığı çalışmasında **Scribner, (1976)** ; Virginia eyaletindeki Alexander şehrinin eski kent merkezindeki restore edilmiş binaların, tarihi bölge dışındaki binalardan yaklaşık olarak 2,5 kat daha değerli olduğunu bulmuştur. [18]

Rackham , (1977) ; buna benzer bir çalışmayı Washington D.C., Georgetown'da yapmış ve kentin tarihi merkezindeki konut fiyatlarının, diğer bölgelere nazaran çok daha yüksek değerlerde olduğunu bulmuştur. [18]

Cohen, (1980) ise ; Chicago'nun altı tarihi bölgesindeki 1950-1960 ve 1970 yıllarındaki nüfus sayımlarından toplanan bilgilerdeki ortalama ev sahipliği değerlerini karşılaştırmıştır. Sonuç olarak, 1950 ile 1970 arasında, tarihi bölgelerdeki ev sahipliği değerlerinde büyük bir artış olduğunu görmüştür. Aynı dönemde ortalama kira değerleri de hızla artmıştır. [18]

Samuels, (1981) ; Washington D.C.'deki beş tarihi konut bölgesindeki, 1972-1978 yılları arasındaki satış fiyatlarındaki değişimi incelemiş ve bunları tarihi bölge dışındaki sosyal ve mekansal yenilemeye uğramış beş mahalle ile karşılaştırmıştır. Sonuç olarak, gayrimenkul değerlerindeki artışlarda her iki alan arasında herhangi bir farklılık bulunamamıştır. Bunu yenilemenin aşamaları ile açıklayan Samules, ileri aşamadaki yenileme faaliyetlerinin olduğu bölgelerde değerlendirilmesinin daha yüksek olduğunu belirtmiştir. [18]

Tarihi bölge tayini ve bunun gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisi üzerine yapılan bir diğer çalışmada ise ; **Benson ve Klein, (1988)** ; Cleveland'ın iki tarihi mahallesinde (Ohio City ve Shaker Meydanı) 1980 ve 1984 yılları arasında yapılan gayrimenkul devirlerini, satış oranlarına bakarak incelemişler ve tarihi mahallelerdeki emlak aktivitesinin göreceli olarak daha düşük seviyede kaldığını, ancak çoğu mal sahibinin tarihi bölgelere yakın alanlardan gayrimenkul satın alarak, bu bölgelerin kısıtlarından uzakta ama faydalarına yakın yer seçtiklerini bulmuşlardır. [18]

Yapılan bir diğerk çalışmada **Kilpatrick, (1995)** ; Columbia, South Carolina'daki tarihi mahallelerdeki gayrimenkullerin kentnin diğerk bölgelerindeki konut alanlarındakinden genel olarak % 25 daha yüksek değerlere sahip olduğunu göstermiştir. Bu çalışma için 1983 ile 1995 yılları arasında 12 yıllık periyottaki konut satış verileri kullanılmış, veriler Columbia tarihi bölgelerinde, bu süre içinde en az iki kere satılmış olan evlerden toplanmıştır. Kilpatrick, bu satış fiyatlarını tarihi alanlarda yapılacak bir konut değerleme indeksi geliştirmek için kullanmıştır. [18]

Goodman ve Thibodeau, (1995) ; konut yaşıyla konut fiyatı arasındaki ilişkiyi, hedonik fiyat analiziyle incelemiştir. Veri olarak Dallas'ta yapılan 8500 satışın fiyatları kullanılmıştır. Araştırma sonuçları, bina yaşının konut fiyatı üzerinde negatif etkisi olduğunu göstermiştir. [22]

Mills ve Simenauer (1996) ise; ABD'de dört bölgede, 1986-1992 yılları arasında yapılan 5581 adet konut satış fiyatıyla, yer seğimi ve konut özellikleri arasındaki ilişkiyi, hedonik fiyat analizi ile incelemişlerdir. Araştırma sonuçları, bina kalitesinin geliştirilmesi halinde fiyatın yükseldiğini ortaya koymuştur. [23]

Ding ve Knaap'ın (2003), yaptığı bir araştırmada; ev sahipliği, konut yatırımı ve ekonomik gelişmenin, kent merkezine yakın konut alanlarındaki gayrimenkul değerleri üzerindeki etkisini Cleveland örneği üzerinde incelemişlerdir. Yerleşim biriminin yaşam kalitesini artırmak ya da devam ettirmek için yeni konut yatırımı, ev sahipliğini özendirmek ve ekonomik gelişimi teşvik olmak üzere üç yaklaşım öneren çalışmada ; 1996 ve 1997'deki konut satışları ile 1991'den 1995 yılına kadar olan yeni konut yatırımları, 1991-1995 arasındaki konut sahiplerinin göçü ve iş kuruluşlarının sayısındaki değişimler karşılaştırılmıştır. [24]

Sonuçlar ;

1. Yeni konut yatırımları, özellikle yatırımın yapıldığı yere yakın konutlarda değeri artırıcı bir rol oynamaktadır
2. Ev sahiplerinin dışa göçü, konut değerleri üzerinde olumsuz bir etki yaratmaktadır.
3. Sosyal servis kurumları hariç, iş kuruluşlarının sayısındaki artış da konut değerlerinin negatif yönde etkilemektedir.

Bu sonuçlar ; konut yatırımlarını ve ev sahipliğini özendiren programların konut değerlerinin artırırken, uygun olmayan arazi kullanımlarının yan yana gelmesinin bu değerleri düşürebileceğini göstermektedir. [24]

Türkiye’de konut fiyatlarını etkileyen faktörler üzerine yapılan çalışmalardan **Dökmeci, Önder ve Yavaş, (2003)** ; İstanbul’daki konut değerleri ve kiralara analizi için arazi kullanım verilerini kullanmıştır. Konutların lokasyon ve fiziksel karakteristiklerine bağlı olarak değişkenlik gösteren data, dışsal faktörlerin tespiti ve kullanıcıların yeşil alanlar, ulaşım ve alışveriş imkanları hakkındaki tatminlerine yönelik sorular içermektedir. Veriler, 1992 yılı Temmuz-Ağustos ayları arasında yapılan arazi kullanım çalışması sonucu elde edilen 1126 adet konut anketinden alınmıştır. Yöntem olarak; bu verilerle hedonik fiyat modeli oluşturulmuştur. Değişkenler, bölgesel ya da yerel özellikler, gayrimenkulün özellikleri ve dışsal faktörler olmak üzere üç kategoride sınıflandırılmıştır. Araştırma sonucunda; İstanbul’da kira ve gayrimenkul değerlerinin farklı dışsal faktörlere bağlı olarak değiştiği tespit edilmiştir. Yeşil alan tatmin seviyesinin hem kira hem de gayrimenkul değeri üzerinde belirgin bir etkisi varken, ulaşılabilirlik ve alışveriş imkanlarının özellikle kira değerleri üzerinde etkili olduğu görülmüştür. Çalışmada ayrıca şehrin farklı bölgelerindeki kira ve gayrimenkul değerlerinin nasıl değiştiği incelenmiş ve kiralara, bölgenin özelliklerine, gayrimenkul değerlerine göre çok daha duyarlı olduğu bulunmuştur. [25]

Eydemir, (2001) ; “İstanbul’da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi” isimli tezinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki, imarlı konut alanlarında, emlak satış piyasasında bulunan konutları ana kütle olarak kabul etmiştir. Konut fiyat ve niteliklerinin araştırılmasında, anket çalışmaları yapılmış, elde edilen verilerin analizi regresyon yöntemi ile değerlendirilmiştir. Yapılan regresyon analizine göre, Beyoğlu ilçesinde, konut fiyatını belirleyen en önemli değişken, konutun yapı kalitesidir. Diğer değişkenlerle konut fiyatı arasında anlamlı bir korelasyon kuramayan Eydemir, bunu ilçenin değişken yapısı ve sosyo-ekonomik özellikleri ile açıklamıştır. Yerleşmenin tarihi bir dokuda olması, yapıların kalitesi, manzara ve kent merkezine yakınlık gibi çevresel özellikler konut fiyatını artırıcı bir etki yaratmaktadır. [1]

Literatür çalışmasında incelenen, gelişmiş ülkelerin şehirlerinde istatistiksel verilerin çokluğu, yapılan araştırmaları çeşitlendirmiştir. Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelerde ise kentsel koruma ve rehabilitasyon kavramlarının henüz tam olarak yerleşmemiş olması ve veri azlığı nedeniyle tarihi kent merkezlerindeki konut fiyatlarının zaman içinde nasıl değiştiği incelenememiştir. Bu sebeple, yapılan tez çalışmasında; kentsel yeniden canlandırma faaliyetlerinin tarihi kent merkezine olan etkilerinin, konut fiyatlarındaki değişim üzerinden incelenmesi amaçlanmış ve çalışma bölgesi olarak Beyoğlu tarihi merkezi seçilmiştir.

3. TARİHİ KENT MERKEZİ YENİLENMESİ VE KONUT DEĞERLERİ

3.1. Değer Kavramı

Değer terimi, ekonomik anlamda ilk olarak 16. yy iktisatçısı Adam Smith tarafından herhangi bir nesnenin değeri için kullanılmış olup, 19.yy. boyunca anlamı genişleyerek bir çok düşünürün görüşlerinde yer almıştır. [26]

Değer sözcüğünün iki farklı anlamı vardır; bazen belirli bir nesnenin yararını, bazen de o nesneye sahip olmanın diğer malları satın alma gücünü ifade eder. Birinciye “kullanımda değer” (ya da kullanım değeri), öbürüne ise “değişimde değer” (ya da değişim değeri) denilebilir. [27]

Kullanımda en yüksek değere sahip olan şeylerin sıklıkla değişimde çok düşük değeri vardır ya da hiç yoktur; tersine, değişimde en yüksek değeri olanların da sıklıkla kullanımda çok az değeri vardır ya da hiç yoktur. [27]

Yapılı ve yapısız parsellerin değerini bulabilmek için, değer kavramının, özellikle rayiç değer kavramının tanımı açık bir şekilde yapılmalıdır. Genel anlamda değer kavramından, “insan amaçları için ekonomik varlığı olabilen mal” anlaşılır. Türkçe’de değer kavramları şu anlamlara karşılık gelmektedir :

- Bir şeyin önemini belirtmeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değeri, karşılık, kıymet
- Yüksek ve yararlı nitelik
- Kişinin, isteyen, ihtiyaç duyan bir varlık olarak nesne ile bağlantısını belirten şey. (TDK,1997)

Ekonomik birey, edinilmek istenen bir malın yararını, bu yarara karşılık vermek zorunda olduğu malın maliyeti ile karşılaştırır. Değer kavramı, masraf ile sübjektif malı değerlendirme noktasına ve içinde bulunduğu konuma göre çeşitlilik gösterir. Çünkü yarar; malın biçimine, ihtiyacın o andaki şiddetine ve insanların özelliklerine göre farklılık gösterir. [26]

Bu sebeple değer objektif olarak tespit edilemez, unkü, yöresel özellikleri içerir ve herkes için her zaman aynı anlamı taşıyan bir değer kavramı yoktur. Bu nedenle değer sürekli sübjektif olmak zorundadır. Ancak buna karşılık herkes için gerekli anlamı olan ve fiyat terimi ile çakışacak objektif değişim değerinin ekonomik olarak bulunması gerekir. [26]

Sübjektif değer kuramı; her bir malın değerinin tespit edilebilir bir kısmının olması ve bundan dolayı diğer malların değeri ile karşılaştırılabilir olması temeline dayanır. Bu teori fiyat teorisinin yerine konulamaz, ancak onu açıklamaya ve oluşturmaya yardım edebilir. [26]

Bütün fiyatlandırma çalışmalarının kökeninde sübjektif değer kavramları olduğundan ekonomik yaşamda belirleyici olan, değerin tersine her zaman fiyattır. Piyasa değeri olarak da sayılabilecek fiyat, değişim trafiğindeki alım gücü ve mal sahibine göre kapsamı belirlenen para ifadesidir. [26]

Gayrimenkulün de pazarda dolaşıma giren diğer mallar gibi bir fiyatı vardır. Ancak öteki malların fiyatlarının tersine toprağın fiyatı, değeri ile belirlenemez. Değer, mal fiyatlarının temelini oluşturur. Fiyat ise, değerin bir biçimi olduğundan değerden sapmalar gösterebilir. Piyasanın koşulları nedeniyle, mal fiyatlarının değerinin altında ya da üstünde oluşması sapma olarak nitelenir. Öte yandan, emek ürünü olmayan arazi ise bir değere sahip olmamasına karşın, piyasa ekonomisinde alınan satılan bir mal olarak fiyat kazanır. Bu durum, değerden niteliksel bir sapmayı oluşturur. [26]

Sahibinin hiçbir emeği katılmadan malın kendiliğinden değer kazanmasına “rant” denmektedir. Rant, bütün mallardan ve genellikle de araziden elde edilir. Arazi rantı kuramı ilk defa D. Ricardo tarafından ortaya atılmıştır. Bir kentsel alanda oluşan rant yüzeyi; erişebilirlik rantı, kıtlık rantı ve mutlak rant yüzeylerinin toplamından oluşur. Bu üç rant türünden ilk ikisi mekanın özelliklerinden kaynaklanmaktadır. Bu nedenle oluşumu kaçınılmazdır. Ama mutlak rant için aynı şeyi söylemek söz konusu değildir. Bu rant türü, arazi ve arsa üretimi süreçlerinde rastgele veya kasıtlı olarak yaratılan kıtlıklardan kaynaklanmaktadır. [28]

Konut değeri her zaman sadece barınak ve mesken olarak değil, fakat piyasadan değişim yoluyla alınan nicelikle ölçülür ve bu da spekülasyon gibi dışsal etkilere açıktır. [27]

Gayrimenkule ilişkin olarak "değer" sözcüğü literatürde ve mevzuatımızda bir çok amaç için kullanılmakta ve kredi, sigorta, yatırım, vergi, beyan, kamulaştırma, piyasa, rayiç, peşin, taksit, ipotek, kira vb. deyişleri sık sık duyulmaktadır. Bu tanımları iki başlık altında toplamak mümkündür.

1. Alım-satım (el değiştirme) için kullanılan kavramlar
2. Gayrimenkulü servet unsuru olarak elde bulundurma yükümlülüğü olarak "vergi" amaçlı kullanılan kavramlar. [26]

Arazi ve üzerindeki yapılar, güncel kapitalist iktisatta maldır. Ama arazi ve yapılar sıradan mallar değildir. Bu yüzden kullanım değeri ve değişim değeri özgül bir anlam kazanır. Arazi ve yapıların, kullanıcı için, birbirini dışlamayan çok sayıda kullanımı vardır. Örneğin bir ev aynı anda birçok farklı şekilde kullanılabilir. Şunları sağlar :

- a) Barınak
- b) Oturanların özel kullanımı için mekan
- c) Mahremiyet
- d) İşyerine, alışveriş olanaklarına, sosyal hizmetlere, aile ve arkadaşlara ve benzerlerine ulaşılacak görelî konum
- e) Kirlilik kaynaklarına, kalabalığa, suç ve tehlike kaynaklarına, istenmeyen kişilere ve benzerlerine ulaşımı engelleyen görelî konum,
- f) Fiziksel, toplumsal ve simgesel (statü) özelliklere sahip semt konumu
- g) Servetin biriktirilip geliştirileceği bir araç

Bütün bu kullanımlar hep birlikte, içinde oturan(lar) için evin kullanım değerini oluşturur. Kullanım değeri, benzer konutlardaki herkes için aynı olmadığı gibi, aynı konuttaki aynı kişi için de zaman içinde aynı kalmaz. Hareketli bekarlar, genç evli çiftler, çocuklu çiftler, yaşlı emekliler, hastalar, spor ve bahçe meraklılarının hepsinin farklı ihtiyaçları vardır ve günlük yaşamlarında konutun farklı yönlerini farklı niceliklerde tüketirler. Her birey ve grup kullanım değerini farklı belirler. Kullanım değerleri, toplumsal ihtiyaç ve gereklilikler, kişisel farklılıklar, kültürel alışkanlıklar, yaşam tarzı alışkanlıkları ve benzerlerinin bir karışımıdır. [27]

3.2. Yenileme ve Yeniden Canlandırma Faaliyetleri

3.2.1. Kentsel Yenileme Kavramı

Genel bir çerçeve içinde, kentsel yenileme, farklı nedenlerden ötürü zaman süreci içinde eskimiş, köhnemiş, yıpranmış ya da kimi durumlarda terkedilmiş, vazgeçilmiş kentsel dokunun, günün sosyo-ekonomik ve fiziksel koşulları göz önünde tutularak değiştirilmesi, dönüştürülmesi, ıslah edilmesi ve yeniden canlandırılarak kente kazandırılması olarak ifade edilebilir. [29]

Kentin çöküntü alanları olarak kabul edilen kentsel alan parçalarının canlandırılıp hayata döndürülmesi sonucu yeniden kente kazandırılması, kentsel yenileme sayesinde mümkün olabilmektedir. Kentsel yenileme, bunu, terkedilmiş, köhnemiş, eskimiş kentsel alan parçalarına sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan yeni bir kimlik ve karakter yüklemek suretiyle başarmaktadır. [29]

Kentsel yenileme eylemlerinin türlerini kısaca şöyle sıralamak mümkündür:

➤ Yeniden Canlanma - Canlandırma (Revival - Revitalization):

Sosyo-kültürel, ekonomik ya da fiziksel açılardan bir çöküntü süreci yaşamakta olan kentsel alan parçalarının, çöküntüye neden olan faktörlerin ortadan kaldırılması ya da değiştirilmesi sonucu, o alanın tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılmasıdır.

➤ Yenileme - Yenilenme (Renewal - Renovation):

Kentsel alanın yenilenmesini konu alan bu eylem türü, içinde, yıkıp yeniden yapma anlamını da barındırmaktadır.

➤ Yeniden Oluşum (Regeneration):

Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması ya da mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılması anlamlarını içerir.

➤ Soylulaştırma (Gentrification):

Sosyo-kültürel açıdan bozulmuş, çöküntüye uğramış, dolayısıyla fiziksel çevresi de bozulmuş alanlarda, özellikle de tarihi kent parçalarında sosyal yapının ıslah edilmesi şeklinde açıklanabilir.

➤ Eski Haline Getirme (Rehabilitation) :

Deformasyonun başladığı, ancak özgün niteliğini henüz kaybetmemiş olan eski kent parçalarının eski haline kavuşturulması olarak tanımlanabilir. [29]

3.2.2. Kent Merkezlerinin Yeniden Canlandırılması

Kent merkezleri, konut dışı kentsel işlevlerin yoğunlaştığı merkezi çalışma alanlarıdır. Dolayısıyla gündüz nüfusunun ve çalışan nüfusun en yoğun olduğu alanlardır. En fazla alışveriş, ciro ve katma değer burada yaratılır. En fazla vergi, kira vb. buradan ödenir. Bu nedenle kent merkezi kentte en yoğun iletişimin söz konusu olduğu yerdir. Kent merkezi aynı zamanda arsa-yapı oranları açısından kentin en yoğun bölgesidir. [30]

Kentlerde konut yerleşmelerine baktığımızda genellikle yoğun iş çevrelerine ulaşım kolaylığı olan konutlar yüksek getiriye sahip konutlardır. Kent merkezinden uzaklaştıkça artan ulaşım maliyeti nedeniyle kiralar düşmektedir. Konut kiralarının değişiminde estetik değerler, çevre güzelliği, çevrenin prestiji, sosyal çevre, çeşitli merkezlere erişebilme koşulu teorik kira yüzeyini artırmakta veya azaltmaktadır. Merkezden dışa doğru kullanım yoğunlukları ve kiralar düşmektedir. [30]

Kent merkezine olan talep; kentin genişlemesi, kent nüfusunun artması, kentteki tüketim harcamalarının artması, tüketim kalıplarının değişmesi, kent merkezinin düzgün ve sağlıklı işlemesi, yeni konut dışı kentsel hizmet ve mal üretimi işlevlerinin ortaya çıkması, mevcut işlevlerde mekansal normların değişmesi, mevcut yapı stokunun ve altyapı ağlarının yetersizlikleri vb. birçok faktöre bağlı olarak artar. Bu gibi durumlarda, konut dışı kentsel etkinliklere ayrılan toplam inşaat alanının artarak kent merkezinin genişlemesi kaçınılmaz olur.

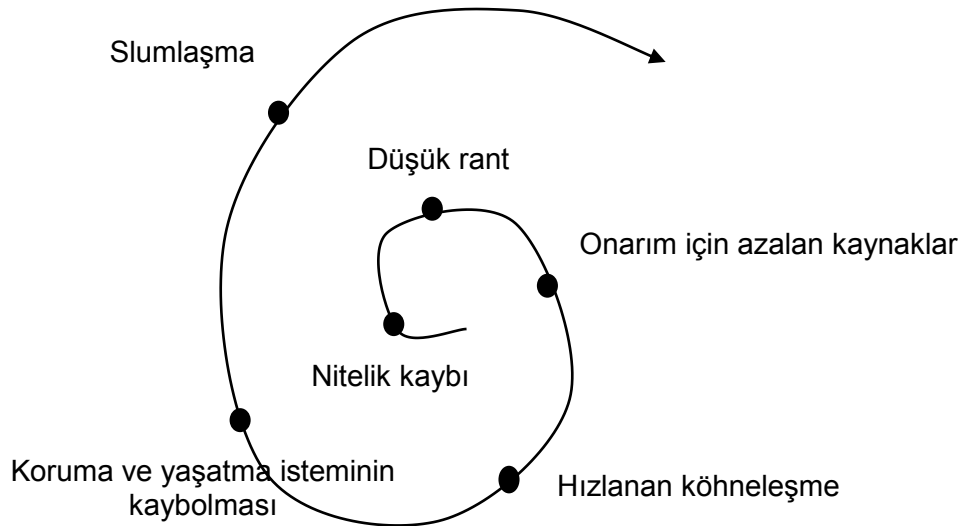
Bu genişleme dört biçimde gerçekleşir :

1. Merkez ve yakın çevresindeki mevcut yapı stoku içinde yatay ve dikey yayılmalarla artan kiraları karşılayamayan konut gibi kullanımların yerine geçerek,
2. Mevcut yapı stokuna eklemeler yaparak,
3. Kent merkezi ve yakın çevresindeki mevcut yapı stokunu yenileyerek,
4. Boş alanlarda konut dışı kullanımlar için yeni yapı stoku oluşturarak. [30]

Kent merkezinin genişlemesi, merkezin her tarafında aynı oranda gerçekleşmez. Konut dışı kentsel işlevler, genellikle, görece zengin nüfusun oturduğu kesimlere ya da işlevsel yakınlık gerektiren kullanımlara doğru ve mevcut altyapı koridorları boyunca yer seçerler. Bu süreç sonunda kent merkezinin hakim gelişme yönü ve ana gelişme cephesi ortaya çıkar. Doğal olarak, bu arada, her merkezin bir de gelişmeyen ya da gelişme potansiyeli en az cephesi oluşur. Kent merkezlerinin hakim gelişme yönü ve ana gelişme cephesi üzerinde kazançlar, kiralar ve spekülasyon yükselir, kent merkezi genişlerken; bu hareket dışında kalan kesimlerde tersine bir işleyiş söz konudur. [30]

Kiraların sabitlendiği ve hatta düştüğü, mevcut yapı stokunun eskidiği, yıprandığı ve bozulduğu, kira ödeme kapasitesi daha düşük kullanıcılar tarafından daha yoğun kullanım türlerinin yığıldığı, bu merkez kesimleri (çöküntü alanları) büyümeye değil, çürümeye başlar. [30]

Tarihi kent merkezleri kendi haline bırakıldığında, giderek köhneleşmeye başlar. Merkezde eskiyen bir fonksiyonun yerine uygun bir fonksiyon getirilerek yenilenme sağlanmazsa, nitelik kaybı ortaya çıkar. Bu nitelik kaybı ise, tarihi yapı ya da yerleşmenin düşük rant getirmesine neden olur. Düşük rant değerleri binanın kira ya da satış fiyatının düşmesine dolayısıyla o binada yaşayanların daha düşük gelire sahip olmasına neden olacaktır. Geliri azalan kullanıcılar ise onarım için azalan kaynaklar nedeniyle binaya bakamaz duruma gelecektir. Bu durum tarihi bölgedeki binalarda hızla köhneleşmeye neden olacaktır. [31]



Şekil 3.1. Değer Yitimi Girdabı (Sarmalı)

19. yüzyılın bitip, 20. yüzyılın başladığı ve sosyo-kültürel, ekonomik ve fiziksel açılardan büyük dönüşümlerin baş gösterdiği dönemlerde; aşırı nüfus hareketleri, yoğunlaşmaları ve yığılmaları ile birlikte, başta kent merkezleri olmak üzere tüm kentsel alanda bir dönüşüm başlamış, kent merkezlerinde yaşayan nüfusun yerini yeni sosyal tabakalar almıştır.

Tarihi kent merkezlerinin boşalması sonucu, bu alanda mevcut olan konut fonksiyonu, yerini ticaret birimlerine, küçük imalathanelere ya da depolara bırakmış, burada yaşayan nüfus da merkezleri terk etmiş, yeni fonksiyonların getirdiği yeni bir sosyal tabaka merkeze yerleşmiştir.

Bu işlevsel dönüşüm, kent merkezlerini son derece olumsuz yönde etkilemiş, kent merkezleri, hem sosyo-kültürel, hem de fiziksel açılardan özgün niteliklerini kaybetmişlerdir. Özellikle de II. Dünya Savaşı'ndan büyük hasarla çıkan ve tarihi zenginlikleri dolayısıyla büyük önem taşıyan kentlerde yaşanan kentsel çöküntü, ilgili çevreleri konuyla yakından ilgilenmeye ve çözüm arayışlarına itmiştir. Böylelikle, kentin sorunlu alanları olarak görülen alanların yeniden canlandırılması ve bu suretle kente kazandırılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. [29]

Özellikle 1980 sonrasında sermayenin hareketliliğinin artmasına paralel olarak kentlerin "girişimci" kimliğe bürünmeleri ile yerel yönetim-özel sektör işbirlikleri sonucunda ortaya çıkan kentsel yenileme projeleri, çoğu zaman merkezi iş alanları içindeki iş ve alışveriş merkezleri, ofis binaları, turizm yatırımları üzerinde yoğunlaşmış ve bu bağlamda bir çok kent merkezine yeni bir "çehre" kazandırılmıştır.

Bu süreçler dünya piyasalarına entegre olmuş; Sao Paulo, Buenos Aires, Bangkok, Mexico City, Taipei gibi diğer büyük kentlerde de ortaya çıkmış ve yeni kent merkezleri mali piyasaların etkileri sonucunda finans faaliyetleri ve üretici servislerin artışına sahne olurken, emlak piyasası spekülasyonları ve yüksek gelir grubuna hitap eden konut ve ticaret yeniden geliştirme projeleri yaygınlık kazanmıştır. [32]

3.2.3. Kent Merkezlerinin Ticari Olarak Yeniden Canlandırılması

Ticari faaliyetler açısından otoyollar boyunca gelişen alışveriş merkezleri, hipermarketler, yapı marketleri gibi yeni ve özelleşmiş formlarda gelişen şehir dışı ticaret formları, merkezdeki geleneksel ticareti olumsuz yönde etkilemiş ve kent merkezlerinin ticari açıdan iş hacmi kaybetmesine neden olmuştur.

Amerika'daki Ana Cadde (The Main Street Program) ve İş Geliştirme Bölgeleri Programı (Business Improvement Districts Program) gibi programlar, şehir merkezlerini ticari olarak yeniden canlandırmada büyük rol oynamaktadır. Ana Cadde Programı, tarihi koruma çerçevesi içinde, ekonomik gelişme yaratmak için geniş kapsamlı bir yeniden canlandırma stratejisi geliştirmeyi hedeflemektedir. [33]

Program, kent merkezlerindeki alışveriş caddeleri ve çevrelerindeki mekanları geliştirmek için geniş kapsamlı bir yaklaşım kullanmaktadır. Bu yaklaşım; yerelin ihtiyaçları ve fırsatlarına yönelik olarak ekonomik planlama, organizasyon, promosyon ve tasarım olmak üzere dört konuda işlev göstermektedir. Bugün Ana Cadde Programı, her büyüklükte yüzlerce kente önemli tarihi kaynakları için yeni ekonomik geliştirme seçenekleri bulma konusunda yardım etmektedir. [33]

Avrupa'da da kent merkezlerinin karşı karşıya kaldıkları sorunları çözmek amacıyla kent merkezi yönetimi projeleri geliştirilmektedir. Bunların en gelişmiş olanı İngiliz Kent Merkezi Yönetimi Projesidir. (British Town Center Management Scheme, TCMS) Bu projeler, kent merkezlerinin ticari olarak yeniden canlandırılması için gereken fonların yönlendirilmesinde kamu-özel ortaklıklarına ayrı bir önem vermektedir. [33]

TCMS'nin temel yöntemi; daha temiz, güvenli ve çekici mekanlar yaratarak satışlarda, kiralarda ve gayrimenkul değerlerinde artış sağlamaktır. Bunun için de ticaret, rekreasyon, restoranlar gibi faaliyetleri geliştirirken, ofis ve turizm pazarlarını da canlı tutmaktadır. Kent merkezlerinin canlılığını ve yaşanabilirliğini artırmak için ulaşılabilirlik, çekim gücü, altyapı ve hareketlilik olmak üzere dört temel konunun geliştirilmesine çalışılmaktadır.

3.3. Tarihi Alanlardaki Yenilemenin Ekonomik Etkileri

Bir kentsel arsa üzerindeki artan imar haklarının yarattığı değer artışının mülk sahibinin hakkı olarak görülmesi, daha önce üzerinde bina yapılmış arsalarda bir “yık-yap” sürecinin başlamasına neden olmaktadır. Eğer bu arsa üzerinde tarihsel ve kültürel değeri bulunan bir yapı varsa, bu topluma ait bir kültürel miras olacağından, tahrip edilmesi arsa sahibinin kararına bırakılamaz. Nitekim kapitalizmin hakim olduğu birçok ülkede, koruma kararları kurumsallaştırılarak mülkiyet hakkının sınırlandırılmasına gidilmiştir. [28]

Tarihi binaların fonksiyon değişikliği ve yenilenmeleri sırasında dikkat edilmesi gereken bazı noktalar vardır. Bunlar ;

- a) Eskilik Değeri
- b) Tarihi Değeri
- c) Sosyal ve Kültürel Değer
- d) Kullanım Değeri
- e) Strüktür ve Malzeme Değeri
- f) Yasal Düzenlemeler

Bu maddeleri kısaca şöyle açıklayabiliriz :

- a) Eskilik Değeri : Bir yapının geçmişteki yaşamı, teknolojiyi yansıtması ile kültürel veya sanatsal açıdan koruma altına alınabilir (ancak her eski eserin tarihi olmadığı unutulmamalıdır) [34] Tarihi kent merkezleri veya şehrin diğer tarihi bölgeleri, benzersiz oldukları için nadirlik değerine sahiptir. Gelişen çağdaş mimariye rağmen, tarihi binalar genellikle, sanayi dönemi konut, alışveriş merkezi ve ofislerinden çok daha ilginç bulunmaktadır. Tarihi binaların modern bina malzemeleri ve inşaat sistemlerinde bulunmayan estetik kalite ve üstün ince işçiliğe sahip olmaları bunun sebebi sayılabilir. [35]
- b) Sosyal ve Kültürel Değeri : Estetik görünümünün yanı sıra tarihi şehir mekanları, insanların dolayısıyla toplumların hafızalarında bıraktıkları ile kültürel kimliğe katkıda bulunur. [35]

- c) Tarihi Değeri : Bir yapının içinde tarihi bir olay yaşanmışsa veya tarihi bir kişi tarafından yaptırılmış ya da yapılmış ise tarihi eserdir.
- d) Kullanım Değeri : İşlevini yitirmiş veya işlevini koruyan yapılar olarak iki grupta incelenir. İşlevini yitirmiş olsalar bile yapı ayakta ise yeni fonksiyon verilerek kullanılır hale getirilebilir.
- e) Strüktür ve Malzeme Değeri : Yapı işlev verildikten sonraki tasarım ve malzeme açısından iyice incelenmelidir.
- f) Yasal Düzenlemeler : Yeni düzenlemede esas alınacak temel prensiplerin ortaya çıkmasıyla Koruma Kurulu'nun aldığı kararla yeni işlev verilmek ve yaşatılmak doğrultusunda uygulanacak yöntem yasalarla belirlenmiştir. [34]

Korumayla ilgili tartışma konuları, tarihi binaların, toplumların gözünde bu değerlerin tümüne birden sahip olması ile ilgilidir. Aslında tartışmaların temeli ekonomiktir. Koruma isteği temelde ekonomik ve ticari bir seçimdir. Sadece arazi kullanımı planlamasına dayalı, ticari faydaların olmadığı durumlar beraberinde sorunlar getirecektir. [35]

Çoğu ölkede koruma şekli yasal olarak ya da plan kararları doğrultusunda binanın fiziksel yapısındaki her türlü değişikliği ve yıkımı yasaklayan şekillerde olmaktadır. Bu tür bir kontrol mekanizmasının eksikliği halinde, piyasa koşulları binaların korunması konusunda yetersiz kalabilir.

Tarihi kent merkezlerindeki konutların yenilenmesinde, günümüz konfor koşullarının sağlanması gereklidir. Bunun yanı sıra, yapının kent içindeki konumuna bağlı olarak o bölgenin gerektirdiği işlevleri karşılayabilir hale getirilmesi, baştan sahip olduğu değerleri koruma gereği ile birlikte gerçekleştirilmesi göz ardı edilemeyecek bir noktadır.

Korumanın gerekliliği hakkındaki tartışmalar daha çok sosyal, kültürel ve estetik açılardan ele alındıysa da gerçekleşen uygulamalara sağlanan kaynaklar, ekonomik sebepleri ön plana çıkarmaktadır. Tarihi alanlardaki koruma, binaları da içerir. Binalar ise gayrimenkuldür ve gayrimenkul bir maldır. Yatırım değeri olan bir mal ise ekonomik değere sahiptir. O zaman korunan tarihi alana yatırımcı çekebilmek için önce bir ekonomik değer yaratmak , sonra da bunu artırmak gerekmektedir. [35]

Herhangi bir malın ekonomik değeri olması için dört özelliği bulunmalıdır ;

- 1) Benzersizlik
- 2) Satın Alım Gücü
- 3) Talep
- 4) Yarar

Tarihi binalar genellikle nadirdir, yeniden yaratılamazlar. Bu nadir olma özellikleri de turizm gibi bir faktörle doğrudan ekonomik kazanç sağlayabilir. Nadirlik, ayrıca kullanım şeklinin değişmesi ile de ekonomik ve ticari fayda sağlayabilir. (örneğin; fabrika binalarının konut olarak kullanılması) Genellikle satın alım gücüne sahip olanlar başka yerlere yatırım yaptığı için, satın alım gücü eğer diğer tüm faktörler tamamsa önemli olacaktır. [35]

Burada tarihi binalar için asıl belirleyici olan talep ve faydadır. Koruma için talep, gayrimenkulu kullananlar ve pazardan gelmelidir. Ticari talep içinse, burada, kullanıcı ve yatırımcılar için fonksiyonel ve finansal fayda varolmalıdır.

Tarihi binaların ekonomik değeri, yerlerine yapılacak olan alternatiflerinden genellikle az olmaktadır. Yatırımın çekilebilmesi için koruma kurallarının sıklığı ve bürokratik zorluklar gibi engellerin aşılması gerekmektedir. Aksi takdirde tüm bu değerlere sahip olan ve geçmişin izlerini günümüze taşıyan binaların birer birer çürümeye terki kaçınılmazdır.

4. İSTANBUL VE BEYOĞLU BÖLGESİNİN TARİHİ GELİŞİMİ

4.1. İstanbul'daki Değişim Süreci

İstanbul yüzyıllar boyunca ekonomik, sosyal ve kültürel bir merkez olarak önemini korumuştur. İstanbul'daki kentsel değişim süreci göz önünde bulundurulduğunda dört ayrı dönemden bahsetmek mümkündür.

4.1.1. Cumhuriyet Öncesi İstanbul

İstanbul'un tarihi çekirdeği, iki tarafı Marmara ve Haliç'in sularıyla çevrili olduğu için genişlemeye elverişli olmayan üçgen bir yarımada yayılmıştı. 19. yy İstanbul'u gerek çağdaşı Avrupa kentlerine pek benzemiyordu. [36]

Öncelikle, İstanbul'un mimari mirası sayesinde silueti, Batı başkentlerinde görülmesi mümkün olmayan birçok caminin kubbe ve minareleri tarafından oluşturuluyordu. (İstanbul tarafındaki kadar çarpıcı olmamakla birlikte Galata tarafında da-özellikle sahil şeridinde- birçok cami vardı.) İkinci olarak kent sokak şebekesine hala tümüyle düzen getirilememişti. En yeni arterler bile, Avrupa başkentlerinininki kadar geniş ve uzun olmadığı gibi, yollar boyunca sıralanan binalar, Avrupa'daki emsalleri gibi beş-altı katlı ve tek tip değildi. Üçüncü olarak, yapı malzemeleri değişti; başkent özellikle İstanbul tarafında, evlerin çoğunluğu hala ahşaptı. [37]

Tanzimat sonra batılılaşma hareketlerinden nasibini alan İstanbul, 1838 ile 1908 yılları arasında benzersiz bir gelişme yaşamıştır. Bunun için öncelikli olarak kent dokusuna düzenli bir görünüm kazandırmak, başkent çeşitli semtleri arasında iletişim sağlamak ve kent görünümünü güzelleştirmek amaçlanmıştır. Kent planlaması ve inşaat faaliyetlerini düzenleyen ilk nizamname Ebniye Nizamnamesi'dir. (1848) [37]

Yapılan çalışmalar, İstanbul'un belli başı odak noktalarına ulaşımın kolaylaşmasını sağlamıştır. Yeni açılan veya genişletilen ana arterlerin üzerinde işleyen tramvay hatları, İstanbul ve Galata'nın dağınık semtlerini birbirine bağlamıştır.

Haliç'in üzerine yapılan iki köprü, iki yaka arasındaki ulaşımı kolaylaştırırken, kentin coğrafi olarak birbirinden kopuk bölgelerinin ve Galata, Üsküdar ve boğaz köylerinin bağlantıları Şirket-i Hayriye vapurları sayesinde sağlanmıştır. [37]

Tanzimat reformlarının getirdiği sosyal değişim, toplumun geleneksel tabakalarına kısmen etki edebilmiştir. Bu durum, İstanbul'un kent dokusundaki dönüşümün yavaş ilerlemesine neden olmuştur. 1838 ile 1908 arasında uygulanan yeniden inşa projeleri sayesinde kent dokusunda kalıcı değişiklikler görülmüş, geri kalan sokak dokusunun düzenlenmesi sık sık tekrarlayan yangınlar sonrasında olmuştur. En yoğun imar faaliyeti 1850'lerin sonu ile 1870'ler arasında, İstanbul'da İTK'nin ve Galata'da Altıncı Daire'nin denetiminde gerçekleşmiştir. Bu yıllarda başkent, Divanyolu, Karaköy-Ortaköy caddesi ve Taksim-Şişli bağlantısı gibi ana arterler ortaya çıkmıştır. [37]

4.1.2. Cumhuriyet Döneminde İstanbul

İstanbul Cumhuriyetin kurulmasıyla birlikte, modern metropollerin yaşadıklarına ters bir süreci yaşamaya başlamıştır. Başkent Ankara'ya taşınması, 1930'ların ekonomik durgunluğu ve devletin yönlendiriciliğindeki sanayileşmenin Anadolu kentlerine kaydırılmasının sonucu olarak İstanbul, aktivite kaybına uğramaya ve küçülmeye başlamış, nüfusu 1 milyondan 600.000'ler seviyesine inmiştir. 1930 ve 40'ların vizyonları ve girişimleri bu nedenle küçülen şehrin sorunlarına çare bulmaya yönelik olarak kurulmuştur. [36]

Bu dönemin ilk geniş çaplı vizyonlarından biri, Taksim-Maçka-Dolmabahçe arasındaki geniş vadinin modern bir şehir parkı olarak düzenlenmesidir. Proust Planındaki barok Gezi Parkı ile başlayan bu yeşil kuşağın içine Taksim Belediye Gazinosu, Açık Hava Tiyatrosu, Spor ve Sergi Sarayı ve Dolmabahçe Stadı gibi kamusal işlevleri taşıyan binalar serpiştirilmiştir. [36]

Uygulanan ikinci proje, şehrin bitiş noktalarından biri olan Taksim'in, üzerindeki kışlanın yıkarak bir meydan, bir eklem haline getirilmesi ve şehrin bu eklem üzerinden lineer bir bulvarla kuzeye, Şişli'ye doğru uzatılmasıdır. [36]

Bu bulvarın üzerinde, Elmadağ-Harbiye arasında kalan arkadlı apartmanlar, vizyonun bütünü hakkında bir fikir vermektedir; ancak bunlar kısmi olarak kalmışlar, bulvarın bütünü bu modele göre kurulamamıştır. [34]

Taksim-Şişli arasındaki bu kuvvetli eksen, daha önce ayrıık olarak gelişen ve farklı karakterler gösteren Maçka, Teşvikiye, Kurtuluş, Osmanbey, Şişli gibi mesken mahallelerini bütünleştirmiş, birbirine bağlamıştır. Böylece Karaköy-Şişli-Dolmabahçe üçgeni, birbirlerine ana arterlerle bağlanarak ve aralarındaki boşluklar doldurularak (ya da planlı boşluklara dönüştürülerek) bir bütün haline getirilmiştir. [36]

4.1.3. 1950-1980 arası İstanbul

İkinci Dünya Savaşı sonrasında ise yeni bir nüfus yeni bir mekanı ortaya çıkarmıştır. Sanayideki gelişmelerin sonucunda İstanbul'da ilk gecekondular ortaya çıkarken kentin yeni zengin, burjuva ve teknokrat sınıfı için yapılan apartmanların sayısı artmaya başlamıştır. [38]

Artan sanayi ve yüksek göç oranıyla 1950'lerin başından itibaren durgunluk dönemi yerini hızlı büyüme dönemine bırakmış ve Türkiye'deki hızlı kentleşmeye paralel olarak İstanbul da hızla büyümeye başlamıştır. Bu dönemde yeni gelişen konut alanlarının yanı sıra sanayi alanlarının çevresinde hızla gecekondular alanları gelişmeye başlamıştır.

1950'lerde şehrin yeni kesiminde yapılan en büyük operasyon, Beşiktaş'ı Zincirlikuyu'ya bağlayan Barbaros Bulvarı'nın açılması ve bulvarın bu noktadan Maslak Yolu ile uzatılarak, yukarıdan Boğaz'ın kuzeyine indirilmesidir. [36]

Sırttan geçen bu uzun aks, İstanbul'un daha sonraki gelişimine çok belirgin bir yön vermiştir: Yolun Boğaz'a bakan yamaçları Levent ve Etiler'den başlayarak üst-orta tabaka mesken bölgelerine dönüşmüş, dolayısıyla da eskiden ayrıık olarak Boğaz kıyısına dizilmiş olan köyler birbirleriyle de bütünleşerek sırttan geçen Maslak Yolu'na doğru yayılma eğilimi göstermişlerdir.

Bugün bu yayılma, gecekondularıyla ve lüks mahalleriyle halen sürmektedir. Yolun diğer tarafında ise, Zincirlikuyu-4.Levent arasında sanayi mahallerinin kurulması, bu yamaçlarda küçük sanayi ile gecekondulaşmanın içiçe geçerek Haliç'e doğru sarkmasına ve bu dokunun 19.yy.'dan beri sanayi bölgesi olarak gelişmeye başlayan Haliç'in derinliklerindeki yerleşmelere yaklaşmasına yol açmıştır. [36]

1965'te çıkan kat mülkiyeti kanunu ile kent genelinde kat yükseklikleri artmaya başlamış ve eski 4-6 katlı apartmanların yerini daha yüksek katlı konutlar almıştır.

Ayrıca sanayi kuruluşları daha çok yere ihtiyaç duydukları için ve kent merkezinde kira değerlerinin artışından dolayı, kent dışında yer seçmeye başlamıştır. [38]

1973'te birinci Boğaz köprüsünün tamamlanması ile Mecidiyeköy çevresinde yeni bir merkezi iş alanı gelişirken işyerleri, eski merkez olan Galata ve Beyoğlu'ndan Mecidiyeköy, Beşiktaş, Levent ve Etiler'e doğru kaymaya başlamıştır. [38]

Şehri doğudan batıya doğru kateden bu lineer çevreyolu, aynı zamanda sanayinin ve gecekondulu semtlerinin içiçe geçerek doğuya ve batıya doğru yayılmasına yön vermiştir. Bu semtler, zamanla kuzeye doğru şişerek yolun kenarında kalın ve girift bir hat oluşturmuştur.

4.1.4. 1980 sonrası İstanbul

1980'lerin başı kentsel değişim sürecinde İstanbul için bir dönüm noktası olmuş ve üçüncü dönemin başlangıcını belirlemiştir. Bu süreçte önemli iki etken söz konusudur. Öncelikle merkezi yönetimin büyük kentlerin bağımsızlıkları yönündeki politika değişimi kentin gelişimini etkilemiş, ikinci olarak da İstanbul'daki yerel yönetimin dünya sistemindeki değişimlerle bağlantılı olarak elde ettiği girişimci potansiyel etkili olmuştur. [38]

1980'lerin başlıca girişimlerinden olan TEM Otoyolu ve II. Boğaz Köprüsü, doğu-batı istikametinde yayılan şehrin içeri, yani kuzeye doğru bir kademe daha şişmesi sonucunu doğurmuştur. 1980'lerin üçüncü büyük projesi, Beşiktaş-Büyükdere arasındaki eksenin, globalleşen dünyanın taşıyıcıları olan kesimlere yönelik olarak yapılaştırılmasıdır. [36]

1980'li yıllar ile birlikte, küreselleşmenin ve Türkiye'deki ekonomik yeniden yapılanmanın da etkisiyle, ülkenin en önemli metropoliten merkezi olan İstanbul, yabancı yatırımcılar için çekici bir kent ve uluslar arası iletişim merkezi olmaya başlamıştır. Oluşan yeni bağlantılar, yerel ölçekte de yatırımları ve girişim potansiyelini olumlu yönde etkilemiştir. Esnek ve gelişmiş teknolojinin büyük ölçekli sanayilerde kullanılması ile birlikte üretim ve tüketici hizmetlerinde yüksek ücretli profesyonellerin yer aldığı hizmet sektörünün gelişimi hız kazanmıştır. Ekonomik yapıdaki bu değişim, kent mekanına da kaçınılmaz olarak yansımıştır. [39]

Müşterilerle yüz yüze ilişkilerin önemli olduğu, teknoloji yoğun hizmet sektörü kent merkezinde yer seçmeye başlaması ile emek yoğun sanayi kentin dışına çıkmıştır. Böylelikle finans merkezi Levent, Maslak Büyükdere aksında gelişirken, Beyoğlu ve yakın çevresi kültürel ve ticari merkez olarak yeniden canlanmıştır.

Bunların yanı sıra İstanbul, dünya ölçeğinde yaratılan uluslar arası markalar, büyük alışveriş merkezleri ve benzeri yeni imajların da etkisi altında kalmaya başladığı için öncelikle tüketim kalıpları değişmeye başlamıştır. Bunu, üretim sisteminin belirli bir düzeyde kendini dünya çapındaki esnek sermaye akımı sitemine adapte etmeye başlaması ve servis sektöründeki genişleme izlemiştir.

Tüm bu değişimler sonucunda İstanbul yabancı yatırımcılar için çekici bir merkez haline gelmiştir. Bunun sonucu olarak İstanbul'da diğer birçok gelişmiş kapitalist kentte oluşan değişimlerin varlığından söz edilebilir.

Kentteki konut alanlarında ekonomik yeniden yapılanma etkisi farklı şekillerde ortaya çıkmıştır. Üst gelir grupları kent merkezindeki prestijli konut alanlarının yanı sıra kent dışında, çevre ve yaşam kalitesi yüksek, lüks, kendi içinde yeterli, dışa kapalı ancak şehre ulaşımının kolay olduğu noktalardaki konut sitelerini tercih ederken, orta gelir grupları, kent merkezinden uzakta, toplu konut ve kooperatif alanlarında yer seçmek durumunda kalmışlardır.

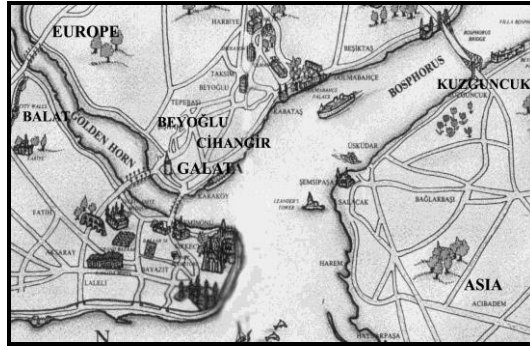
Aynı zamanda, tarihi kent merkezine de bir yönelme ortaya çıkmıştır. Orta ve üst sınıftaki yöneticilerin, profesyonellerin, sanatçıların ve üst düzey beyaz yakalıların bir bölümü, geleneksel kent merkezinde düşük gelir gruplarının yaşadığı çöküntü alanlarında yer seçmeye başlamışlardır.

Bunlarla bağlantılı olarak da kentin çeşitli semtlerinde sosyal ve mekansal bir yenilenme gözlemlenmektedir. Beyoğlu, bu değişimden etkilenen semtlerden biridir.

4.2. Beyoğlu'nun Tarihsel Gelişimi

Tarihi yarımadanın ve Haliç'in karşısında gelişen bölge, öteden beri Yunanca'da "karşı yaka", "öte" anlamına gelen "Pera" adıyla anılmıştır. Türkler tarafından kullanılan Beyoğlu adının, bir beyin oğlunun bölgedeki konağından kaynaklandığı ileri sürülür. Bu konuda iki varsayımdan söz edilmektedir. Bir varsayıma göre "Beyoğlu" adı II. Mehmed (Fatih) döneminde, Pontus prensi Aleksisos Komnenos'un (veya yeğeninin) İslamiyeti kabul ederek, bu bölgeye yerleşmesinden, diğer bir varsayıma göre de I. Süleyman (Kanuni) döneminin Venedik elçisi A. Giritti'nin oğlu Luigi Giritti'nin taksim dolaylarında bir konakta oturmasından kaynaklanmaktadır.

Osmanlı İmparatorluğu'nda 1535'te ilk kez Fransızlarla başlayan ülkelerarası sürekli elçi bulundurma uygulaması sonucunda, bu dönemde Fransızların yaptırdıkları ilk elçilik binası, bölgenin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Venedik elçilerinin bölgeye yerleşmeleri de aynı tarihlerde gerçekleşmiştir. [40]



Şekil 4.1. İstanbul ve Beyoğlu Yakası

4.2.1. 17. yüzyılda Beyoğlu

Her ne kadar İstanbul yarımadası erken 17. Yüzyıldan 1840'lara kadar durağan bir süreç yaşadıysa da, bu dönem Galata için bir büyüme dönemi olmuştur. Osmanlı yönetimi altında kozmopolit bir liman şehri olarak gelişen Galata, yapı dokusu açısından İstanbul'dan oldukça farklıydı.

18. yüzyıla kadar bağlar ve meyve bahçeleri ile kaplı olan Beyoğlu, "Pera Bağları" olarak bilinirdi. 17. yüzyılda başta İngiliz, Fransız, Venedikli, Hollandalı ve Cenovalı Sefirler olmak üzere Avrupalı zenginler, ayrıca Osmanlı tebaası Hıristiyanlar, Beyoğlu'nda bahçeler içinde geniş konaklar inşa ettiler. Ticari bir merkez olan Galata'nın tersine Beyoğlu, bir üst sınıfın ikametgah bölgesi olarak gelişmiştir. [41]

4.2.2. 18. yüzyılda Beyoğlu

18. yy.'da Osmanlı İmparatorluğunun siyasal gücünün azalması, yenilgiler ve toprak kayıplarına uğraması, buna karşın, batının dikkat çeken bir gelişim sürecine girmiş olması, Osmanlı yönetim kadrolarını yeniliklere doğru yönelterek, önemli değişimlerin gerçekleştirilmesini sağlamıştır. Özellikle III. Selim (1789-1808) döneminde batılı devletlerle ilişkilerin artması Beyoğlu bölgesine ilgiyi artırmıştır, burada yeni yapılaşma ve yerleşmeler başlatmıştır. [41]



Şekil 4.2. Gravür 18. Yy

Beyoğlu, 1700 yılında bugünkü Tünel-Galatasaray arasındaki cadde ile bu caddenin yan sokaklarından ibarettir. Cadde dar ve kaldırımsızdır. 18. yüzyıl sonunda, İstiklal Caddesi'nde, yapıların tamamı taş veya tuğla, ya da alt katları taş ve üstleri ahşaptır. Yapılar en çok 3-4 katlıdır. [42]

4.2.3. 19. yüzyılda Beyoğlu

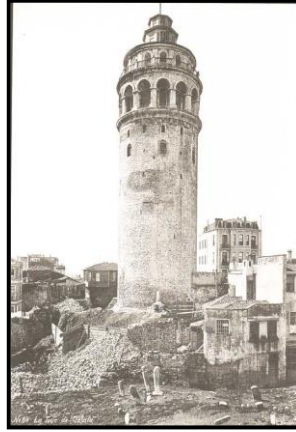
Beyoğlu, genel olarak 19. Yüzyılda gelişmiştir. Bu gelişmenin nedeni, bu döneme Osmanlı dış ticaretinin daha önceki dönemlerde görülmemiş boyutlarda büyümesi ve ulaşımın gelişmiş olmasıdır.

1876'da Tanzimat'ın ilanı ile Osmanlı'nın yabancılarla ilişkileri en ileri düzeye ulaşmıştır. İlişkilerin iyileşmesiyle birlikte Yunanistan, İtalya ve Fransa gibi ülkelerden gelen kişiler özellikle Beyoğlu ya da Galata çevresine yerleşmeye başlamışlar, hastanelerini ve elçiliklerini bu yörede inşa ederek adeta bir koloni durumuna ulaşmışlardır. İstanbul'un can damarını oluşturan posta, telgraf, tramvay ve su işletmeleri de onların ticarethanelerinden sağlanmaktadır. Bu azınlık, İstanbul'un yerli halkı tarafından "Levanten" olarak adlandırılmıştır. Levantenler, çeşitli nedenlerle İstanbul'a gelip kendileri gibi yabancı ya da yerli gayrimüslimlerle evlenerek kente yerleşen Avrupalılardır. [42]

Elçilikler, Levantenler, Rum, Ermeni ve Musevi azınlıklar Beyoğlu'nda İstanbul'un batılı anlamda ilk burjuvazisini oluşturarak dönemin Avrupa yaşam biçiminin tüm özelliklerini bölgeye taşımışlardır. [41]

Bu yüzyılın başında, Sıraselviler ve Cihangir, İstanbul'daki zengin yabancıların ve Levantenlerin oturdukları semtlerdir. Rumen Elçiliği, eski Yunan Elçiliği ve Belçika Elçiliği gibi 19. yüzyılda kurulan devletlerin temsilcilikleri hem zengin bir çevre olması ve hem de yeni gelişmeye olanak vermesi bakımından bu yörede toplanmıştır. [42]

İlk gelişim yıllarından beri gerek fiziksel gerekse de sosyal yapısıyla batı Avrupa kentlerine benzeyen Beyoğlu bölgesi, 19. yy'ın ikinci yarısına gelindiğinde hala düzenli bir belediye örgütüne sahip değildir. 1856'da kurulan İntizam-ı Şehir Komisyonununun 14 belediye dairesine ayırdığı kent içinde, Beyoğlu ve Galata'yı içeren belediye dairesi bu konuda ilk örneklerden olmuştur. (Altıncı Daire-i Belediye, 1858) Hemen hemen tümüyle yabancıların elinde olan Altıncı Belediye Dairesi, Beyoğlu'nu küçük bir Avrupa kenti olarak geliştirmeye çalışmış ve ilk iş olarak Galata surlarını yıktırılmıştır ve surlara ait hendekleri kapattırılmıştır. [42]



Şekil 4.3. Galata Kulesi

Bunun yanı sıra; bölgedeki yolların genişletilmeleri ve kaplanmaları, İstiklal Caddesi ve yan sokakların gazla aydınlatılması, adlandırılması ve evlerin numaralandırılması, İstiklal Caddesi'nin genişletilmesi, bölgenin su sorununa yönelik çalışılması, Galata bölgesi ile sınır oluşturan Tepebaşı'ndaki Petit Champs Des Morts (Küçük Mezarlık) ile Taksim dolaylarındaki Grand Champs Des Morts (Büyük Mezarlık) alanlarının kaldırılması, Altıncı Dairenin günümüz Beyoğlu'sunda hala korunan uygulamalarıdır. [40]

Altyapı bakımından en büyük proje, Tramvay İşletmesi Projesidir. 1870'de alınan bir dış borç ile proje uygulamaya konulmuş daha sonra genişletilmiştir. [42]

Bu dönemde, Beyoğlu lüks mağazaları, ticarethaneleri ve büro binaları ile aynı zamanda bir ticaret merkezi de olmuştur. Eski iş merkezinin yapısı değişmekte, yeni tip iş hanları ortaya çıkmaktadır. Galata ve Beyoğlu çağdaş iş ilişkilerinin görüldüğü bir iş bölgesi durumuna gelmiştir. Karaköy'ün etkin bir iş merkezi olması ve Beyoğlu'ndaki konut bölgesiyle ilişkisinin yoğunlaşması, Avrupa'nın ilk metrolarından birinin burada yapılmasını gerektirmiştir. 1871'de başlayan yapım işleri 1874'de bitmiştir ve tünel hizmete girmiştir. Londra ve New York'tan sonra dünyanın üçüncü ve en kısa tünelidir. [42]

1850-1900 yılları arasında Beyoğlu bölgesinin fiziksel değişimi, sık sık çıkan yangınlarla boşalan alanlardan ve bu alanlara yeni düzen ve imar kurallarına uygun yapılaşmaların getirilmesinden kaynaklanmaktadır. [41]

Özellikle Haziran 1870'de çıkan büyük Pera yangını ile tamamen ortadan kalkan alanların ele alınışı, Galata ve Pera'nın yeniden düzenlenmesini ve kagir yapılaşmanın merkezi haline gelmesini sağlamıştır. [37]

Bölgenin dokusuna bakıldığında; sıkışık ve yeşili az bir görünümde olduğu görülmektedir. İstiklal Caddesi üzerindeki görkemli örnekler ve köşe yapıları dışında, yan sokakların çoğu dar parselasyon üzerinde yükselen yapılardan oluşmaktadır. ara sokaklardaki ahşap konutlar yakın tarihe kadar gelebilmişlerdir. [41]

Batıda endüstri devrimi ile başlayan apartman yaşamı, nüfus artışı, arsa fiyatlarının yükselmesi ile aynı alan üzerinde daha fazla kişinin yaşayabilmesi gibi maddi sorunların çözümü olarak belirlemiştir. Gayrimüslimlerin apartman yaşamına gösterdiği rağbet üzerine varlıklı ve batı yaşamına özen duyan Müslüman halktan bazıları da yeni konut tipini benimsemiştir. Böylece çok katlı, çok ailenin aynı çatıyı paylaştığı konutlar yer yer sivirmeye başlamıştır.

19. yüzyılda Beyoğlu'nda her konuda olduğu gibi mimaride de Avrupa etkisi görülmektedir. Apartmanların mimarisinde neo klasik mimari üslup, barok ve rönesansın çok karakterli çizgileri ve Art Nouveau'nun yumuşak, ılımlı çizgileri egemen olmuştur. [34]

Özellikle İstiklal Caddesi ve ona açılan akslardaki büyük yapılar, batılı planları, eski tarihsel üslupları canlandıran özellikleri taşıyan cephe düzenleri, bezemeleri, özenli malzeme kullanımı ve işçilikleriyle etkileyici örnekler yaratmıştır. Çok katlı apartmanlaşma, sıra evler, bir iki örnekte karşılaşılan kapalı veya bir tarafı açık bir avlu çevresinde gelişen ve çok sayıda daire içeren, neredeyse bir konut adası niteliğindeki büyük konutlar, yörenin özgün yapı tipleridir. [41]

19. yy.'ın ikinci yarısından itibaren bölgede yapılan konutlar ise, doğrudan sokağa açılan kapıları, üst katlarla aynı pencere düzenini içeren zemin katları, arkada yer alan küçük taşlıklarıyla, genelde dar parselasyon üzerinde gelişen kent evleridir.

Sıvalı ya da taş cephelerde zaman zaman tuğla kullanımı da gözlenmekte, pencere ve balkonlarda demir parmaklıklar, tüm cephede yer alan silme, alınlık, pilastır vb. bezemeler, Historsist bir anlayışı yansıtmaktadır. Üst katların çıkmaları, altlarındaki demir ya da taş konsollar, çıkma üstlerindeki balkonlarla 19. yy. İstanbul konutunun Galata ve Beyoğlu'nda ve gelişen örnekleri olarak yeni konut biçim ve özelliklerini sergilerler. [41]

19. yy. sonlarına doğru Beyoğlu'nda, iki-üç katlı ve içinde tek ailenin oturduğu bu konutlardan, gerek var olanların yerine yenileri yapıldıkça gerekse boş alanlara konutlar inşa edildikçe, birden fazla aileyi barındıran çok katlı apartmanlaşmaya doğru gidilmiştir. Örneğin alışverişin büyük önem taşıdığı İstiklal Caddesi üzerindeki büyük mağaza, dükkan ve pasajların üstleri bu tür apartmanlar içermektedir. [40]

Apartmanların giriş katlarının 19. yüzyılda da dükkan olarak kullanıldığı görülmektedir. Günümüze kadar ulaşan örneklerinde genellikle apartman cephesi ve dış boyutları korunmuştur. İç mekanlar kullanıcının bilinçsiz yenileme çabalarıyla istenildiği gibi düzenlenmiştir. Apartmanlar konut fonksiyonunu yitirerek, planlamanın elverdiği kadarıyla yeniden fonksiyon kazanarak işyeri olarak kullanılmaya başlanmıştır. Daha çok avukat büroları, banka şubeleri, konfeksiyona yönelik imalathane, toptancı depoları, küçük atölyeler olarak kullanılmaktadır. [34]

Anacade ve ona açılan sokaklarda, yoğun ticaret ve buna bağlı servet birikimiyle zenginleşen yörenin Levanten ve gayrimüslim aileleri, görkemli cephe ve kitleleriyle anıtsal konut örnekleri yaptırmış, bazıları bu ailelerin adıyla anılan ve bir ölçüde günümüze kadar ulaşan bu yapılar, bölgeye ayrı bir önem katmıştır. [41]



Şekil 4.4. 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri



Şekil 4.5. 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri



Şekil 4.6. 19. Yüzyıldan Günümüze Ulaşan Konut Cepheleri

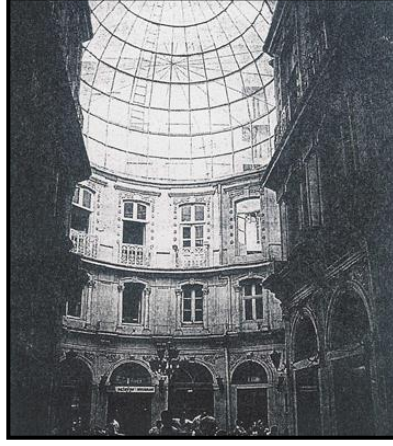
Yine bölgenin konut örnekleri arasında rastlanan diğer bir grup, sıra evlerdir. Küçük tüccar, esnaf, sanatkar ve bürokratların konutu olan ve 19.yy.'ın ikinci yarısından sonra gayrimüslim azınlıkların ya da çeşitli kiliselerin vakıf mülkü olarak yaptırılan bu ev tipi, dönemin üslup özellikleri açı



sından batılı biçimlere en çok bağlı kalan örneklerindendir. [41]

Şekil 4.7. Galata 1900 Başlı Sıra Evler

19. yüzyılın sonlarına doğru Pera, hemen hemen tümü Avrupa kaynaklı eşyaların satıldığı büyük mağazalarla, Fransız tipi kafelerle, şık terziler ve güzel tiyatrolarla



doludur. [42]

Şekil 4.8. Çiçek Pasajı

Vitrinleriyle, pasajlarıyla, kahveleriyle, kalabalığıyla bir bakıma Baudelaire'in anlattığı 19.yy. mekanıdır. 19.yy. Paris bulvarlarından farkı, daha içe kapalı ve korunaklı oluşudur; buraya sadece evleri de Pera bölgesinde olanlar gelmektedirler. Bunun nedeni de, İstanbul'un 19.yy. Avrupa şehirlerinde yaşanan nüfus artışını, işçileşme ve işsizleşme sürecini bu dönemde yaşamamış olmasıdır. [36]

Pera bu yaşam tarzı ile İstanbul'un genel havasına tezat teşkil eden bir yaşam sürmektedir. Dışarıdan gelen, batı kültürüyle yetişmiş kişiler bu çevrede evlerini inşa ettirmeye başlarlar ve giderek nüfusun artmasıyla bu evler çok katlı görünümlere bürünerek Beyoğlu'nda dört, beş hatta altı katlı yapılar çoğalmaya başlar. [42]

4.2.4. 20. yüzyılda Beyoğlu

20. yüzyılda Beyoğlu'nda Galatasaray ile Taksim arası önem kazanmıştır. Bu alanda hala bahçeli konakların bulunması ve bunların apartmana dönüşmesi olanağı, buranın gelişmesini sağlamıştır. Ayrıca 1913'de ilk elektrikli tramvayın Beyoğlu'nu Şişli'ye bağlaması Galatasaray-Taksim arasını, Tünel-Galatasaray arasına göre daha merkezi bir duruma getirmiş, Beyoğlu'nun en kolay ulaşılabilir ve gözde yeri yapmıştır. [42]

Bu dönemde Beyoğlu'nun çevresindeki semtlerde çağdaş binalar yapılmış ve yeni semtler gelişmiştir. 20. Yüzyılın başlarında Beyoğlu'nda yapılan apartmanların



cephelerinde Art Nouveau üslubu uygulanmıştır. [41]

Şekil 4.9. Galatasaray 1930

Bu dönemdeki bayındırlık çalışmaları arasında Taksim meydanının 1928 tarihinde yeni baştan düzenlenmesi ve bu düzenleme sırasında Taksim meydanına İtalyan mimar Kanonika tarafından yapılan Taksim Cumhuriyet Anıtının yerleştirilmesi sayılabilir. Bu gelişme burayı bu tarihten başlayarak Cumhuriyet dönemi İstanbul'un en özgün yeri haline getirmiştir. [42]

Konutların gelişimine bakıldığında; Taksim kışlasının karşısındaki askeri eğitim alanında kentin ilk planlı ve düzenli apartmanları yapılmıştır. Taksim ile Gümüşsuyu Askeri Hastanesi arasındaki eski mezarlık kaldırılmış ve 1900'lerden sonra bu alan apartmanlaşmaya başlamıştır. [42]

1940'larda Taksim kışlası yıktırılmış ve yerine bugünkü Taksim parkı, Hilton Otelinin alanını da içermek üzere düzenlenmiştir. Bundan sonra Taksim meydanı daha çok önem kazanmıştır. Beyoğlu çevresindeki tüm bu çağdaş gelişmeler Taksim meydanını kentin merkezi ve bir buluşma noktası haline getirmiştir. [42]



Şekil 4.10. Taksim Meydanı

Beyoğlu'nun fiziksel değişimleri, semtteki sosyal değişimleri de etkilemiştir. Geçen yüzyıl boyunca Levanten ve diğer gayrimüslimlerden oluşan nüfus topluluğu 20. yy içinde giderek Müslüman nüfus lehinde farklılık göstermeye başlamıştır.

Bölgenin 1914'lere dek süren canlılık ve önemi, bu özgünlüğü yaratan Levanten, Rum, Ermeni ve Musevilerden oluşan sosyal yapının yavaş yavaş yok olmasıyla , bu yıllardan sonra giderek özgün havasından uzaklaşmıştır.

Lozan Antlaşması'yla kapitülasyonların kaldırılması, 1927-1929 arasında elçiliklerin Ankara'ya nakli, 1942'de yürürlüğe giren Varlık Vergisi, 1945-1949 arasındaki II. Dünya Savaşı gibi önemli olaylar, bölgedeki yabancı nüfusun giderek azalmasına neden olmuştur. [41]

Ayrıca İsrail Devletinin kurulmasıyla 1947-1949 arasında Musevilerin İsrail'e göçmeleri, 6-7 Eylül 1955 olayları ve Kıbrıs bunalımından sonra Rumların ülkeyi terk etmeleri farklı bir sosyal yapının oluşmasına ve bölgenin değişmesine neden olmuştur. [41]

Cumhuriyet Dönemi'nde 1950'lere kadar yabancılardan ve onlar için çalışan azınlıklardan boşalan yerlere, yeni yetişen Türk iş adamları ve Beyoğlu yakasını kentin en çağdaş semti bilen aydın Türkler ilgi gösteriyorlardı. Sinema ve tiyatroları, lokanta ve pastaneleri, sanat galerileri ve lüks mağazalarıyla hala kentin en seçkin semti idi. [42]



Şekil 4.11. Galatasaray 1920

1950'lerde dönemin edebiyatçılarının, sanatçılarının, politikacılarının müdavimi oldukları ünlü lokantalar, pastaneler birer birer yok olmuş, tiyatrolar kapanmış; yerlerini düşük kaliteli mal satan dükkanlar ve imalathaneler almıştır. [42]

1950'lerden sonra, kırsal göç ve hızlı kentleşme sonucu İstanbul'un aşırı büyümesi, yeni semtlerin gelişmesi, eğlence kuruluşlarının, ticaretin ve zengin ailelerin bu yeni gelişen çağdaş alt merkezlere dağılımı ve toplumun kültürel değişimi Beyoğlu'na olan ilgiyi azaltmıştır. [42]

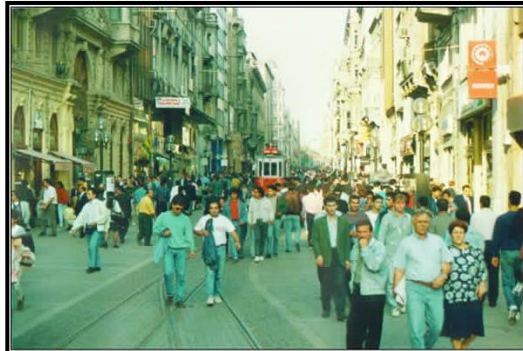


Şekil 4.12. Galatasaray 1958

Bölgenin 19. yy'dan kalma kagir han, konut ve otelleri giderek el değiştirmiş, buna bağlı olarak da gerek isimleri, gerekse eski görünümünü yitirmişlerdir. Bazıları ise yıktırılarak yerlerine farklı bir mimari üslupta yeni yapılar yaptırılmıştır. [40]

1970'lerden sonra sinemalara porno film gösterme hakkının verilmesi, İstiklal Caddesi'ni kullananları tümüyle değiştirmiştir. Beyoğlu arka sokaklarında ucuz pavyonların egemen olduğu eğlence kültürü ile anılır olmuş, giderek bir çöküntü alanına dönüşmüştür. [42]

Ancak bu durum 1980 sonrasında özellikle de 1990'larda değişmeye başlamış, kentte esen değişim rüzgarlarından Beyoğlu da nasibini almıştır. İstiklal Caddesi yayalaştırılmış; yeni bir alışveriş ve kültürel aktivite aksı niteliğine bürünmüştür.



Şekil 4.13. İstiklal Caddesi

Her yıl düzenlenen uluslar arası film, tiyatro, müzik, jazz festivallerinin olumlu katkılarıyla Beyoğlu'nun sinemaları, tiyatroları birer birer canlanmaya başlamıştır. Birbiri ardına kitapçılar, kafeler, kafe-barlar, restoranlar açılmış, sanat galerinin ve kültür sanat merkezlerini sayısı gün geçtikçe artmıştır. Eski konut yapıları onarılıp, bakılmaya, kimi zaman ofis, sanat galerisi, kafe-bar vb. konut dışı işlevlere uyarlanmaya başlanmıştır.

4.2.5. Günümüzde Beyoğlu

Beyoğlu gerek merkezi konumu ve fiziksel altyapısı gerekse tarihi birikimi ve sosyal ve ticari aktivitelerinin çeşitliliği ile büyük bir gelişme potansiyeline sahiptir. Tarlabası bulvarının genişletilmesi ve Taksim-4.Levent arasındaki metro hattı, İstanbul genelinde Beyoğlu'na ulaşılabilirliği artırarak bu gelişme potansiyelini güçlendirmektedir.

Ancak bölgede yer alan nitelikli tarihi bina stoğunun değerlendirilebilmesi için; yapıların geniş çapta restore edilip, ticari, kültürel ve turizm amaçlı işlevlerin bu yapılara taşınması gerekmektedir.

5. BÖLGEDEKİ DÖNÜŞÜM VE YENİLEME FAALİYETLERİ

5.1. Mevcut Koruma Kararları

Özellikle 19. Yüzyılın ikinci yarısı ve 20. Yüzyılın başında yapılmış olan çok sayıda tarihi yapı içeren Beyoğlu bölgesine ilişkin kurullar tarafından alınan koruma kararları incelendiğinde, ilk temel kararın 1976 yılında alındığı görülmektedir. [44]

İstanbul; Beyoğlu, Şişhane- Taksim 1. ve 2. Etap imar planları ile ilgili olarak İmar ve İskan Bakanlığı Planlama ve İmar Genel Müdürlüğü'nce gönderilen 26.07.1976 gün ve 6083 sayılı yazı üzerine, T.C. Kültür Bakanlığı Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu Başkanlığı, ilgili alana ilişkin yapılan tespit çalışmalarını incelemiştir. Bunun sonucunda bu bölgede bulunan sivil mimarlık örneklerinin korunması gerekli yapılar olduğuna, özel karar alınmadan bu yapılarda adi onarımlar dışında herhangi bir inşaa faaliyetine izin verilemeyeceğine karar vermiştir. (10.12.1976 gün ve 9544 sayılı karar) [44]

Bu karardan bir yıl sonra, 14.1.1977'de bir kısım korunması gerekli sivil mimarlık örnekleri de 9544 sayılı karar kapsamına alınmıştır. Bunun devamı olarak, Şişhane-Taksim 1-2 ve 3. Etap imar planları için, 11.06.1977 tarihli 9917 sayılı karar ile, Sıraselviler Caddesi, Meşelik Sokağı ve Liva Sokağı'ndaki korunması gerekli sivil mimarlık örneklerinin ve dini ve resmi eserlerin de 9544 ve 9583 sayılı kararlar kapsamına alınmasına karar verilmiştir. [44]

14.07.1978 tarihli ve 10538 sayılı karar ile de, İstanbul; Beyoğlu'nda Galatasaray, Taksim, Tophane üçgeni arasında kalan saha için , yeni koruma amaçlı imar planı hazırlanıp, kurul onayı ile yürürlüğe girmesine kadar, Beyoğlu 3. Etap imar planı onay hududu içinde kalan ve üzerinde korunması gerekli yapı bulunmayan tüm parsellerde yapılacak yeni inşaat şartlarında, kurula danışılmasına karar verilmiştir.

Aynı kararlar, bölgede tespit edilen korunması gerekli resmi, dini eserler ve sivil mimarlık örneklerinin bulunduğu parsellerde yapılacak her türlü inşaa girişiminden önce kuruldanda özel karar istenmesi zorunlu tutulmuştur. [44]

Bu kararlardan 10 yıl sonra, TC Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul III. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu İstanbul, Beyoğlu, Asmalı Mescit Mahallesinde yapılan tespit ve inceleme çalışmaları sonunda alan içerisinde yapıların tesciline ve üzerinde korunması gerekli yapı bulunmayan tüm parsellerde yapılacak yeni inşaatlar hakkında kuruldun görüş istenilmesine karar vermiştir. (08.04.1988 tarih ve 422 sayılı karar) [44]

14.08.1991 tarihli 2858 sayılı karar ile İstanbul 1.Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, İstanbul, Beyoğlu ilçesi, Yahya Kahya Mahallesi Tarlabası Sokakta yer alan 866 ve 430 numaralı adalardaki bazı parsellerdeki yapıların korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline karar vermiştir. [44]

1993 yılında Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgede şu an yürürlükte olan bir nazım plan bulunmamaktadır. Sit alanı kararı sonrasında, çalışmalarına başlanan 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planları halen İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nde onay aşamasındadır. Planın yapılıp onaylanma sürecinde, I No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kabulü ile geçici yapılanma koşulları uygulanmaktadır.

Bugün, Beyoğlu tarihi yarımada bölümü (Bahriye Caddesi'nden itibaren kalan bölüm, İstiklal Caddesi, Cihangir, Taksim) Kentsel Sit Alanı ilan edilmiş durumdadır. Bölgeye yönelik halen geniş kapsamlı bir koruma imar planı üzerinde çalışılmaktadır. Beyoğlu'nda kat adeti maksimum 8'dir.

5.2. Yeniden Canlandırma Faaliyetlerindeki Sorunlar

Beyoğlu'ndaki yenileme faaliyetlerinin önündeki en büyük engel olarak bürokrasinin yavaşlığı ve koruma mekanizmalarının işleyişindeki aksaklıklar sayılabilir. Bu konuda belediyenin de sıkıntısı olduğu görülmektedir. Özellikle iyice köhneleşen binaların insanların canını tehdit eder hale gelmiş olması ve bu konuda bir şey yapılamaması, bölgenin yeniden canlandırılmasına ne kadar ihtiyaç olduğunu gösteren bir başka faktördür.

Bu konuda özellikle İstiklal Caddesi ve çevresinin gölgesinde kalan Tarlabası'nda restore edilmeyi bekleyen kimi 2. Derece tarihi eser kimi ise sadece eski olma özelliği taşıyan, çoğu sahipsiz yaklaşık 1000 adet bina bulunmaktadır. [45]

Çeşitli nedenlerle ülkeyi terk eden azınlıkların geride bıraktığı 18'inci ve 19'uncu yüzyıla ait binaların arasında 150'ye yakın varisli olanlar ve oturulamayacak durumdaki 500 adet mühürlü bina özellikle sorun teşkil etmektedir. Binaların yeni sakinleri olan çoğunluğu yoksul Romanlar, Afrikalılar, tinerciler ve Doğu'dan göçenler uyarılara aldırmadıkları gibi çalışma yapmak isteyen belediye mimarlarına şiddet uygulamaktadır. [45]

Galata ve civarındaki Cenevizlerden kalma tarihi konutların durumu da içler acısıdır. Çoğunluğu işgal edilmiş durumda bulunan binaların mülkiyeti hakkında, Hürriyet gazetesi yazarlarından Yalçın Bayer'in 23/05/2003 tarihli yazısında;

“Bunların bir kısmı Defterdarlık bünyesindeki kayyumlara teslim... Onlar bile tasarruflarında ne kadar böyle yer var tam olarak bilmiyorlarmış. Neye göre kiraya veriyorlar? Bu işgalcileri nasıl temizliyorlar. El altından kimler kollanıyor? Hayran olduğumuz Floransa, Prag, Viyana, Budapeşte gibi dünyanın gözbebeği, milyonlarca turistin akın ettiği yerler, 700 yıllık Galata'nın yanında bir hiç kalır. En başta devlet bunun farkında değil. Kayyuma soruyorsunuz 'Neye göre kiralyorsunuz?' Yanıtına kahroluyorsunuz: 'Sen evini nasıl veriyorsan ben de öyle kiralyorum. Üstelik kurtarılmaya çalışılan, restore edilen 120 yıllık binanın konutlarının arasına elektronikçi sokulabiliyor, PVC atölyesi açılabilir, çoğu da depo olarak kullanılabilir. Bazıları da yıllardır 'çöp ev' haline dönmüş.”

şeklindeki kaygıları görülmektedir. [46]

Belediyenin binalara sahip çıkma yetkisi olmadığı için oturulamaz durumda olan binalar için tebligatta bulunup, savcılığa bildirmek dışında bir şey yapamamaktadır.



Şekil 5.1. Beyoğlu Bölgesindeki Kötü Durumdaki Konutlar

Beyoğlu Belediye Başkanı Kadir Topbaş, Tarlabası'ndaki eski binaların durumu hakkında şunları ifade etmiştir ; [45]

'Bu yapılarla ilgili çalışmalarımız var ama belediyenin röleve çalışması yapması için bütçesi kısıtlı. Ancak bu projeler hazırlanmadan Anıtlar Üst Kurulu çalışma yapmamıza izin vermiyor. Bürokrasi de işin cabası. Kurul da kendine göre haklı, uyması gereken yasalar var. Bu yapıların yıkımı için de Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu röleve çalışması istiyor'

Beyoğlu Belediyesi Başkan Danışmanı ve Güzel Beyoğlu Projesi Kentsel Tasarım Ofisi Başkanı, Mimar Tülin Ersöz ise, belediye sınırlarının neredeyse tamamının Kentsel Sit Alanı içinde olduğuna dikkat çekerek, bu yüzden attıkları her adım için Anıtlar Yüksek Kurulu'nun onayını aldıklarını söylemiştir. 'SİT alanı içinde olduğumuz için kurula bağımlıyız. Kurula gönderilen bir dosya da en az 8 ayda sonuca bağlanıyor' diyen Ersöz, şöyle devam etmiştir ; [47]

'Belediye olarak mülkiyet sorunumuz da var. Kimi binaların sahipleri ortada yok. Yıkılacak durumda olan binalara yasal olarak hakkımız, mali olarak da paramız olmadığı için dokunamıyoruz. Yasaların değişmesi lazım. Bugün binadan taş düşer, herkes tepki gösterir. Yarın bir şey yokmuş gibi hayat devam eder. Bizim istediğimiz Anıtlar Yüksek Kurulu'ndan en az iki kişinin belediye bünyesinde çalışması. Böylelikle her şey çok daha çabuk işler.'

Diğer taraftan İstanbul 1 Numaralı Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Başkanı Prof. Dr. Özer Erenman ise belediyenin bütçe yetersiz açıklamasına karşılık olarak ;

'Binaların röleveleri çıkarılmalı ki, kurul da restorasyon kararını verebilsin. Ben restorasyon yapmaya bütçesi müsait olmayan kişiler için kurulan Mimarlar Odası'nın kolaylık göstermesini önermiştim ama bir gelişme olmadı. Belediyenin kaynakları var. Ramazan çadırı yerine binalara yatırım yapsınlar. 'Kurul çivi bile çaktırmıyor' diyorlar, bu binalara doğru yaklaşmak için binalar ile ilgili belge görmek istiyoruz. Bu ihmalden belediye sorumlu'

şeklinde karşılık vermektedir. [45]

1 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun eski üyesi Prof. Dr. Afife Batur ise; Koruma Kurulu'nun, ICOMOS ve UNESCO kriterleriyle çalıştığını belirterek, şunları söylemiştir : [48]

"Restorasyonu bilen bir mimarın aracılığıyla yapılan başvuruyu kurul değerlendirir. Ancak tarihi evi yıkıp beton ev yapmak isteyenlerin başvuruları var. Kurul çiviye değil, gelişigüzel çakmaya karşı."

Binaların onarılmasındaki en büyük engel, azınlıklara ait binalarda Lozan Antlaşması'yla garanti altına alınmış mülkiyet haklarıdır. Yapıların sahibi olan azınlıkların büyük çoğunluğunun Yunanistan veya ABD gibi ülkelere göç etmiş olması ve bugün hayatta olmaması, ikinci ve üçüncü kuşak varislerine de ulaşamaması diğer sorunlardır. Diğer varislerine ulaşılabilirdiği durumlarda ise bir tek binada ortaya çıkan yüzlerce varisin bir araya toplanıp ortak karar alması mümkün olmamaktadır. [49]

Bina için izin alınamadığından restorasyon kararları da uygulanamamaktadır. Kültür mirası binalar herkesin gözü önünde yavaş yavaş yok olmaktadır. Koruma amaçlı imar planıyla sorunun çözülemeyeceğini, maddi katkı ve hukuki düzenlemeler gerektiğini belirten Prof. Erenman, tarihi eserlerin korunmasında yaşanan sorunlara örnek olarak Beyoğlu evlerini göstermektedir; [49]

"Tarlabaşı, Süleymaniye, Zeyrek restore edildiğinde müthiş yerler. Şimdi koruma amaçlı imar planı yapıldı. SİT alanı olan Beyoğlu'ndaki binalar korunacak görünüyor, ama herhangi bir binaya restorasyon yapılacağı zaman, şu tablo ortaya çıkıyor. Evde oturan 'Ben yapamam' diyor. Belediye, 'Yetkim ve param yok, ben de yapamam. Yaparsam, mal sahibinin haberi olmadığı için Lozan Antlaşması devreye girerse ne olacak' diyor.

Tarlabaşı için gerçekleşen olumlu bir gelişmeyi, Tülin Ersöz şöyle anlatmaktadır; [45]

Brezilya'da bulunan Sao Paulo Üniversitesi, İtalya'dan Torino Teknik Üniversitesi, İTÜ ve Beyoğlu Belediyesi işbirliği içerisinde. Brezilyalı bir öğrencinin Türkiye'ye turist olarak gelmesi ve Tarlabaşı'ndaki Çukur bölgesini Brezilya'da bulunan bir bölgeye benzetmesi sonucunda işbirliği başladı. Şimdi yaklaşık iki senedir öğrenciler bir araya gelip Tarlabaşı için projeler üretiyor.'

Bu sorunlara çözüm olarak, Prof. Erenman hukuki ve mali bir İstanbul Projesi önermektedir : [49]

"Restore edilecek yapının mal sahibine tebligat yapılır ve kapısına asılır. 15 gün de süre tanınır. Bundan sonra belediye veya bakanlık, orayı restore edecek ve parayı şu kaynaktan alacak, demek gerek. Yoksa koruma kâğıt üstünde kalır. Paranız da olsa, gidip yapamıyorsunuz. Ya bina sahibi Yunanistan'dan çıkıp gelirse? Mülkiyet haklarıyla ilgili sorunlar Lozan'a kadar uzanıyor. Bunlar aşılmalı. Beyoğlu'nda restorasyon bekleyen toplam 400 bina var."

5.3. Bölgedeki Yeniden Canlandırma Faaliyetleri

5.3.1. Güzel Beyoğlu Projesi

Bu konuyla ilgili olarak Beyoğlu Belediyesinin 2002 yılında başlatmış olduğu Güzel Beyoğlu Projesi uygulamaya geçmiş olması nedeniyle ayrıca önemlidir.

Güzel Beyoğlu Projesi, Mimar Sinan Üniversitesi ve Beyoğlu Belediyesi arasında yapılan protokol ile hayata geçirilmiştir. Doç. Dr. Kemal Çorapçioğlu'nun koordinatörlüğünde, Doç. Dr. Bülent Uluengin ve Doç. Dr. Suphi Saatçi tarafından akademik bir ortam yaratılarak kurulan atölyedeki çalışmalar bilgisayar ortamında yürütülmektedir.



Şekil 5.2. Güzel Beyoğlu Projesi Logo

Hızla tahrip olan mimari mirasa sahip çıkmak ve tüm bireysel ve kurumsal değerleri bir araya getirerek yaşatmak amacı ile başlatılan projede; öncelikli olarak bölgenin varolan sorunları tespit edilmiştir. Bu tespitler aşağıda sıralanmıştır : [50]

- Kültürel varlıkların mülkiyetlerine sahip olanların bu değerlerin sorumluluklarına vakıf olmaları beklenerek, tahrip edenlere ağır cezalar uygulanmalıdır.
- Varolan yasalara rağmen tahribat hızlanmıştır.
- İlgisizliğin ve zamanın tahribatına bırakılmanın yaptırımları yoktur.
- SİT alanı içinde yer alan bir binada yapılacak restorasyon için, yasal prosedürler, yüzlerce imza ve yıllarla ifade edilen bir zaman sürecine paralel olarak güçlü bir parasal desteğe ihtiyaç vardır. Bu alanda çaba verenler üzerinde bir caydırıcı baskı olduğu gözlemlenmektedir. Tahrip edilen ve yıkılmaya terk edilen bina sayısı binlerle ifade edilmektedir.
- Bazı kullanıcıların yapılara müdahalesi can güvenliğini tehdit eder niteliktedir.

- Deprem beklenen İstanbul'da bu binaların can güvenliği ve dayanımları konusunda kapsamlı bir tespit ve çalışma yoktur.
- Mülkiyet sorunları her geçen gün daha da çözümsüzleşmektedir.
- Endüstri devrimi öncesi oluşmuş mekanlar, sokaklar ve binalar günümüz yaşam anlayışı ve araçları ile kullanılmaya çalışılmaktadır. Bu dönüşüme imkan verecek alt yapı yoktur.
- Kullanıcı kültür profili her geçen gün düşmektedir.
- Kamu kurumları örnek davranışlar içerisinde değildirler.
- Soluk almayan sokaklar, güneş görmeyen binalar vardır. Yapı yoğunluğu yani taban alanı ve kat alanı olarak kullanımı limitleri zorlamaktadır.
- Zamana bağlı olarak kullanım fonksiyonları denetimsiz olarak değişmektedir. Konut-işyeri-imalathane dönüşümleri kontrolsüz yapılmaktadır.
- Yapı bakımı görünen yüzlerde çok az, görünmeyen yüzlerde hiç yoktur. Arka cepheler, binalar arası boşluklar, çatılar bakımsızdır ve estetik kaygılara önem verilmemektedir. [50]
- Çalışmanın Etapları

Proje, Beyoğlu Belediyesi sınırların içerisinde, 6 etap olarak programlanmıştır. Bunlar sırası ile; İstiklal Caddesi, Siraselviler, Tarlabası, Büyük Hendek, İnönü ve Meşrutiyet Caddeleridir.

- Yapı Ölçeğinde Yapılacak Çalışmalar
1. Yapı kabuğunda yapılacak tespitler: Cephe ve çatılarda yapılmış olan müdahaleler değerlendirilecektir.
 2. Yapı taşıyıcı sistemi ile ilgili tespitler: Sisteme yapılan müdahaleler değerlendirilecektir.
 3. Yapı kullanımlarının tespiti: Öncelikle yapıya zarar veren kullanımlar olmak üzere, belirlenecek ilkelere uygunluk aranacaktır.

Bu amaçla yapılacak çalışmalarda:

(a) Rölöveler

- Tesisat sistemleri ilgili tespit ve öneriler
- Yapı taşıyıcı sisten analizleri

(b) Restitüsyon Projeleri

(c) Restorasyon projesi: Koruma esasları ile ilgili öneriler içeren örnek bir restorasyon projesinin hazırlanmıştır.

• Sokak Ölçeğinde Yapılacak Çalışmalar

1. Sokak ölçeğinde sokağı sınırlayan yapı yüzlerinin projelendirilmesi, renk etütlerinin yapılmıştır.
2. Sokak-Yapı ilişkileri değerlendirilmiştir. Kaldırımlardaki kuranglez , merdiven , baca , tesisat sayaçları vb.
3. Kaldırım döşemelerinin etüdü.
4. Sokak isimleri, aydınlatma elemanları, çöp kutuları vb. kentsel mobilya etütleri yapılmıştır. [50]

• Kentsel Ölçekte Yapılacak Çalışmalar

1. Yaya ve taşıt ulaşımı ile otopark alanlarının etüdü.
2. Doluluk boşluk ve yapı yoğunluğu analizleri yapılarak kentsel mekanların kazanımları için yapılan etüdü.
3. Kentsel donanım etüdüleri.
4. Hava kirliliği ve bunun yapılar üzerine etkisinin denetlenmesi.
5. Ekolojik etüdüleri.

• Durum Tespitleri

1. Analitik çalışmalar:
2. Tespitlerin Değerlendirilmesi

- Güzel Beyoğlu Projesi'nin Uygulanması

Toplam 10 Mimar ve Restoratör ile 10 öğrenci, gerek atölye ve gerekse arazi çalışmaları yapılmıştır. [50]

1. Etap : İstiklal Caddesi

- İstiklal Caddesini kapsayan bu etapta, 220 adet binanın İmar Kanununun ilgili maddesi gereği şehir estetiğini bozan, görüntü çirkinliği oluşturan klima ve reklam panolarının kaldırılması ve cephelerinin yenilenmesi, temizlenmesi hususunda tebligatlar yapılmıştır.
- İstiklal Caddesindeki tüm binaların (sırası ile 220 binanın) dijital açısız fotoğrafları çekilmiştir.
- Çekilen fotoğraflar, bilgisayar ortamına aktarılmış imaj işletme programları ile çalışılmıştır.
- Ayrıca tüm binalar için Kültür ve Tabiat Varlıkları 1. No'lu Koruma Kurulu Müdürlüğü'nden yenilenme ve yöntemleri belirleme izni istenmiştir.
- Açıklanan hususlar doğrultusunda, ayrıca tüm bilgi belgelerin ışığında atölye ve arazi çalışmaları başlatılmıştır.
- Her bina münferit çalışılmaktadır. Her binanın kimlik kartları çıkartılmış, bu kartlar doğrultusunda binanın yapısal özellikleri ve mimari tarzına uygun cephe önerileri hazırlanmıştır.
- Arazi çalışmalarında ise, çıkarılan bina kimlikleri doğrultusunda görüntü kirliliği oluşturan klima dış üniteleri ve zemin kat dışında, tüm katlarda reklam tabelaları kaldırılmıştır.
- Zemin katlarda ahşap üzerine pirinç yazı ile firma isimleri yazılacaktır. [50]

Uygulama

Onarım sırasında dış cepheye kaplanan güvenlik örtüsünde ince kafesli şeffaf çadır bezi kullanılmıştır. Bu bezin dış kısmında binanın ne hale geleceğini gösteren restorasyon projesinin cephe çizimi yer almıştır. Belediye mülk sahiplerine, photoshop sistemiyle ortaya çıkardığı binaların orijinal görüntülerinin bir kopyasını vermiş ve uygulamanın buna göre yapılmasını istemiştir. [51]



Şekil 5.3. Güzel Beyoğlu Projesi Uygulamaları

2. Etap : Cihangir

İstiklal Caddesi için uygulanan tüm bu aşamalar, Cihangir içinde bazı farklılıklarla ama aynı içerik doğrultusunda düzenlenmektedir.

Uygulama

Pilot bölge olarak belirlenen Cihangir Oba Sokak'ta konut ağırlıklı olduğu için daha çok yayaların kolayca geçebileceği geniş kaldırımlar, tek yönlü trafik, ağaç ve çiçeklerle donatılmış bir kaldırım düzeni içeren bir tasarım yapılmıştır. Daha önce sokakta araçların hız yapmasını önlemek için bulunan kasisler kaldırarak yerine şaşırtma sistemi koyulmuştur.

Bir yere kadar belirli bir simetride akan sokak, yumuşak bir kıvrımla başka bir simetriye geçmektedir. Kıvrımın başladığı noktalardan kazanılan boşluklara ağaç ve çiçekler ekilip, yeşil cepler yaratılmaktadır. [51]

5.3.2. Kentler Köprüsü

Beyoğlu Belediyesi tarafından başlatılan kentler arası bilgi ve deneyim paylaşımını geliştirmeyi amaçlayan "Kentler Köprüsü" başlıklı program ; tarihsel kent merkezlerinin canlandırılması için finansman, planlama, tasarım yöntemlerinin araştırılması, geliştirilmesi, tanıtılması için düzenlenen atölye çalışmaları, seminerler ve konferanslar dizilerinden oluşmaktadır.

"Kentler Köprüsü" başlığı altında sürdürülen programda AB yerel yönetimler mevzuatının Türkiye ile 'uyumlu hale getirme' sürecinde karşılıklı olarak yerel yönetim uygulamaların ve yöntemlerin paylaşılması amaçlanmaktadır. [52]

Bu programın ikinci buluşması 7-10 Haziran 2003 tarihleri arasında İstanbul'da gerçekleşmiştir. Fransa'da Marsilya Belediyesi'ne bağlı olarak hizmet veren Kültür Varlıkları Atölyesi'nin (Atelier du Patrimoine) yöneticisi, AB ve UNESCO nezdinde özellikle de Akdeniz çevresinde bulunan ülkelerde tarihi kent dokularıyla öne çıkan yerleşimlerin gelişim ve koruma planlarına da danışmanlık yapan Daniel Drocourt'nun, İstanbul'la benzer özellikler taşıyan Marsilya kentindeki uygulama deneyimlerini örneklemek, yerel yönetimlerle kültür varlıklarının korunması konusunda katılımcıları bilgilendirmek üzere yerel yönetim (Beyoğlu Belediyesi) ve Sivil Toplum Kuruluşları ile atölye çalışmaları, konferanslar, incelemeler gerçekleştirilmiştir. [52]

Beyoğlu Belediyesi bir grup gönüllü uzman ve araştırmacı ile birlikte burada yaşayan insanların enerjisini harekete geçirerek, tarihsel kent merkezlerini canlandırma projelerine örnek olacak çalışmalar programlamaktadır. Bunlar içinde en önemli dönüşüm fırsatlarından birincisi; endüstri mirasını ve kamusal mekanlar gibi yönlendirici uygulamalarının geleceği hakkında yeni perspektiflerin oluşturulmasıdır.

İkincisi; 19. ve 20. yüzyıl başlarında gelişen ve çok farklı mimarlık akımlarını barındıran çok önemli bir yapı kapitalinin yerel kalkınmayı sağlayacak bir biçimde dönüşümü için yeni görüş ve yöntemlerin geliştirilmesidir. Bu iki kapsamlı alanı çok boyutlu ve çok taraflı bir yerel gelişme ve kentsel yeniden canlandırma uygulaması içinde yönlendirmek gerekmektedir. [53]

Bugüne kadar yapılan çalışmalar, kurumsal rollerin ve olanakların gözden geçirilmesi açısından önemlidir.

Yapılan sunumda; kültür varlıklarının korunmasında Fransa'da yerel yönetimlerin nasıl bir uygulama yaptıklarını, bizdeki koruma kuruluna denk gelen atölyenin tarihsel sit alanlarında yalnızca denetçi bir rol değil, yerel halka nasıl danışmanlık hizmeti verdiğini ve çözüm ortağı haline geldiğini Marsilya örneği üzerinden gösterilmiştir. [53]

Türkiye'de yerel yönetim yasalarında yapılması planlanan son değişiklikler kültür varlıklarını koruma mekanizmalarının yerelleşmesini öngördüğü için bu karşılaşma ayrıca önem kazanmaktadır. Çünkü Türkiye'de çoğunluk mevzuat değişikliğine odaklanırken Kentler Köprüsü ve benzer programlar, "mevzuatın yeniden biçimlendirilmesi"nden çok, sürekli uygulamayla karşılıklı etkileşim içeren bir 'yöntem arayışı' örneği sunmaktadır. [52]

5.3.3. Fransız Sokağı Projesi

Galatasaray Lisesi'nin tam arkasında yer alan Cezayir Sokak'ta, projesi özel bir şirkete ait olan ve yaklaşık bir yıldır süren bir yeniden canlandırma faaliyeti sürdürülmektedir. Proje kapsamında bir çıkmaz ve onu kesen bir sokaktan oluşan Cezayir çıkmazı ve sokağı; içinde şapka, peynir, şarküteri, parfüm ve çikolata gibi Fransa'nın iddialı ürünlerini satan 62 dükkan ve bir adet çocuk otelinin yer aldığı bir Fransız Sokağı ve kültür merkezi olarak tasarlanmaktadır. [54]

Proje kapsamında belli dönemlerde düzenlenecek sokak festivalleri, kültürel etkinlikler ve kurslar planlanmaktadır. Proje sahibi şirketin yöneticisi Mehmet Taşdiken bu sokakta yer alan kendi binasını nasıl değerlendireceğini düşünürken, projeyi geliştirmiş ve ortakları ile birlikte sokaktaki diğer binaların da satın alınmasına başlanılmıştır. Satın alınamayan binalarla kiralama sözleşmeleri yapılmıştır. [54]

24 adet binanın düzenlendiği projeyi, Fransa konsoloslugu ve çeşitli Fransız şirketleri sponsorluk sistemi ile desteklemektedir. Projenin sokak aydınlatmalarını Paris belediyesi üstlenmiş durumdadır. [54]

Bu projenin asıl etkisi sokağın hinterlandına olacaktır. Sokağın açılmasıyla birlikte günümüzde değişim rüzgarlarının estiği Firuzaga-Çukurcuma bölgesi için, bu değişim ve dönüşümü hızlandırıcı bir etki yaratılarak, tüm civar sokaklar değerlendirilecek ve bütün Çukurcuma'nın çehresi bu sayede değişecektir.

Proje özel bir şirket tarafından başlatıldığı için ayrıca önemlidir. Beyoğlu'ndaki bina stoğunun değerlendirilebilmesi için; yapıların restore edilip, ticari, kültürel ve turizm potansiyeli olan işlevlerin buralara taşınması gerekmektedir.

Bu örnekteki gibi büyük şirketlerin yürüttüğü projelerin restore edilmiş tarihi yapılara yerleşmeleri, ekonomik açıdan büyük bir itici güç görevini görecektir. Beyoğlu bölgesinde yaşanan dönüşüm ortamından ilk etkilenen ve hatta onu etkileyen konut alanlarından biri Cihangir olmuştur.

Cihangir'e benzer bir dönüşüm süreci yaşayan Asmalımescit-Tünel çevresi de ileride daha da değer kazanması beklenen konut alanlarına sahiptir. Tarlabası bölgesi ise sahip olduğu konut stoğuna rağmen sosyal yapısındaki marjinallikler nedeniyle bölgenin karanlık yüzü olarak kalmaktadır.

Bu üç bölgenin dönüşümlerinin önemi nedeniyle ayrıca incelenmesi gerekli görülmüştür.

5.4. Dönüşen Alanlar

5.4.1. Cihangir

Tarihi çok eskilere dayanan Cihangir, 19. Yüzyılın sonlarında yoğun bir yerleşim alanı olmaya başlamıştır. Bu dönemde ahşap evlerin yoğunlukta bulunduğu semtte, özellikle 1916'daki büyük yangından sonra eski ahşap evlerin yerini, Cumhuriyet dönemi mimarisinin özelliklerini taşıyan yeni apartmanlar almıştır. [38]

1990'ların ortalarında Beyoğlu'nun yeniden canlanmasının, Cihangir'de sosyal ve mekansal yenilenmenin başlangıcı için belirleyici olmamasına rağmen, Cihangir'e doğrudan bir etkisi olduğu söylenebilir. Başlangıçta sadece birkaç sanatçının, akademisyenin bu mahallede yerleşmesi ile başlayan ve sıradan bir yenilenmeden ayırt edilmesi güç olan bu değişim günümüzde de tüm hızıyla sürmektedir. [39]

1990'ların başına dek kent merkezinde bir çöküntü alanı olan Cihangir, 1995 yılında Cihangir Güzelleştirme Derneği (CGD)'nin kurulması ve buraya, barındırdığı tarihi değerlere olan ilgilerinden dolayı yerleşen topluluğun çabaları ile hak ettiği tarihi ve kültürel değeri yeniden kazanarak, mekansal yenilenme ile birlikte çok belirgin bir şekilde değişmiştir. [39]

Kent merkezlerindeki konut alanlarında, iskan dışı işlevlerin ya da mekanların zeminden çatı katına doğru binayı kemirmeleri, bir bakıma konut işlevini ticaret, depo işlevine terk etmeleri ya da zamanla “metruklaşma”, kent merkezinde, kentsel alan teorilerinden birisi olan “karanlık bölge” kavramını gündeme getirmektedir. [55]

Suç olgusu kent merkezindeki mahallelerin yenilenme süreçleri ile de ilgilidir. Özellikle Cihangir’de 1980 ile 1990 yılları arasında fiziksel çökmeye koşut olarak yoğun suç artışı yaşanmış, bu durum yazılı ve görsel basına sıkça yansımıştır. [55]

Cihangir, bugün yeniden yapılanma sürecindedir. Bu açıdan bakıldığında da Cihangir’de suç tür değiştirmiş, ana arterlerde oluşan durağan bir kimlik kazanmıştır. Bunun temel nedenleri Cihangir deki fiziksel değişim, semtteki restorasyon ve tadilat işlemlerinin gitgide hız kazanması ve mahalledeki konut kullanıcı değişiminin artmasıdır. Bu süreçte, “yeni kullanıcılar” kentin diğer bölgelerinden bu alanlara taşınmakta, beraberinde bu yeni oluşum, mahallenin değer sistemlerini de değiştirmektedir. [55]

Dönüşüm, beraberinde bu alandaki konut fiyatlarında büyük artış getirerek, alanı yatırımcılar için çekici kılmaya başlamıştır. Semtin dönüşümünde Boğaz ve Tarihi Yarımada manzarasına hakim konumda olması, kent merkezine yürüme mesafesinde olması gibi faktörlerin yanı sıra reklam ajansları, fotoğraf stüdyoları gibi kuruluşların yer seçmesi de önemli rol oynamıştır.

Önceleri İstanbul’da yaşayan yabancılar ve yazarlar, mimarlar, sanatçılar, öğretim üyeleri gibi “öncülerin” talep göstermesiyle başlayan bir süreçte nüfus yapısı değişen Cihangir, çöküntü alanı olmaktan çıkmış; günümüzde dolarlarla ölçülen emlak fiyatlarıyla İstanbul’un revaçta konut alanlarından biri haline gelmiştir.



Şekil 5.4. Cihangir’de Yenilenmiş Konut Alanları

Dikkat çeken bir olgu ise, semtin yeni sakinlerinin arasında bankacılar gibi yükselen mesleklere mensup “yeni orta sınıfların “ da bulunmasıdır. Bu da aslında gelişmiş kapitalist ülke kentlerindeki deneyimlere dayanarak geliştirilen “sosyal ve mekansal yenilenme” (gentrification) modeline benzer bir sürecin habercisi gibi gözükmektedir.

Bu modele göre “sosyal ve mekansal yenilenme”; sürekliliği olan ve kent merkezinde yüksek gelirli servis çalışanlarının, bir diğer deyişle, yeni orta sınıfların yoğunlaşması ile sonuçlanan bir süreçtir. Bu süreçte sanat, kültür ve bilim ile ilintili meslek sahibi “öncüler” bir tür katalizör görevi görmektedir. [38]

Sosyal ve mekansal yenilenme sürecinin ekonomik yapısına yönelik olarak geliştirilen yaklaşıma göre ; bu süreci etkileyen iki farklı etken bulunmaktadır. Bir tarafta kent merkezindeki eski evleri satın alan genç kentli profesyoneller (yuppies-young urban professionals) ve iki maaşlı çocuksuz çiftler (dinks-couples with double income and no children) yer almakta ve ekonomik olarak da bu alım süreci kent merkezindeki arsa fiyatlarını arttırmaktadır. Talebin göz önünde bulundurulduğu bu yaklaşıma bağlı olarak süreç; işçi sınıflarının yaşadığı mahallelerin, orta sınıf konut alıcıları, konut sahipleri ve profesyoneller tarafından rehabilite edilmesi olarak tanımlanmaktadır. İkinci etken olarak arz dikkate alındığında, sosyal ve mekansal yenilenme “kira farkı teorisi (rent gap theory)” ile açıklanmaktadır.

Banliyöleşme ile konutun kent dışına kaymasıyla, yatırımlar daha karlı olacağı için, kent merkezinde arazi fiyatları düşmüştür. Böylelikle kent merkezindeki konut stoku da değer kaybetmiştir. Kent merkezinde terk edilmiş bu alanlara olan talebin son yirmi yılda artmasıyla bu alanlardaki arsa ve konut fiyatları da tekrar yükselmeye başlamıştır. Fiyatların yükselmesi, kent merkezine yatırım yapmayı tekrar karlı kılmış ve bu alanlarda yenilenme başlamıştır.

Kira farkı da, kent merkezindeki bir binanın mevcut kullanım koşullarındaki kirası ile yenilendikten sonra artacak potansiyel kirası arasındaki fark olarak tanımlanmıştır. İki değer arasındaki bu farkın büyüklüğü, terk edilmiş çöküntü alanına olan talepteki değişim ile kentsel gelişme ve yayılma yapısına bağlıdır ve bu fark alana olan talep arttıkça büyümektedir. Ayrıca bu oluşum, alan yapılan yatırımın getirisinin yüksek olmasından dolayı düşünülenin tersine, kent dışından gelenler tarafından değil, kentte yaşayan kişiler tarafından yatırım amaçlı kullanılmaktadır. [56-57]

5.4.2. Asmalı Mescit

Dönüşümün net olarak gözlemlenebildiği bir diğer alan ise Asmalı Mescit-Tünel bölgesidir. Asmalı Mescit Mahallesi, eskiden gayrimüslimlerin oturduğu konut alanlarından biridir. Daha sonraları kullanıcı profili, köyden kente göç ile başlayan bir süreç içinde yavaş yavaş orta sınıftan daha düşük toplumsal katmanlara doğru kaymıştır. Terk edilen yerlerin yeni kiracıları ve ev sahipleri olarak bu alana yerleşmeye başlayan bu topluluğun çoğunluğu yankesici ve overlokçulardan oluşan mahalle sekiz yıl gibi kısa bir zamanda dönüşüm yaşamıştır.

1970'li yıllarda bozulan ve 1990'ların başına kadar giden bir zaman çizgisinde "metruk" halini koruyan evlerdeki atılım, mahalleye gelen aydınlarla başlamıştır. Önceleri kiraların ucuzluğu ve meyhanelerin de varlığı bu seçimde rol oynamış olabilir. Melih Cevdet Anday'ın 1980'li yılların başında Refik meyhanesinin karşısında oturmaya başlaması bu sürecin başlangıcı olarak sayılabilir. [58]

Bunun yanı sıra Tünel bölgesindeki Narmanlı Yurdu, Bedri Rahmi Eyüboğlu ve Aliye Berger gibi sanatçılara ev sahipliği yapmıştır. Atölyeleri de burada bulunan bu sanatçılar, Asmalı Mescitteki sanatçıların etkisiyle başlayan dönüşümün "öncüleri" olarak sayılabilir.

Artan sanatçı nüfusu ile açılan galeriler ve sergi mekanları ile kültür merkezleri karanlık ve ürkütücü görünümdeki mahallenin çehresini tamamen değiştirmiştir. Artık kadınların daha serbestçe gelebildiği bir mahalle haline gelen Asmalı Mescit'in sakinleri bu dönüşümden çoğunlukla memnun olmuşlardır. Ancak geç saatlere kadar süren eğlence hayatının gürültüsü memnuniyetsizliklerinden biridir. Asmalı Mescit'in meyhanelerin, gece klüplerinin, lokanta ve kafelerin sıklıkla bulunduğu bir yer olmasından dolayı bir çok kişi buraya yemek yemeye, içmeye ve eğlenmeye gelmesi konut kullanıcılarını rahatsız edebilecek bir durumdur. [58]

5.4.3. Tarlabası Bölgesi

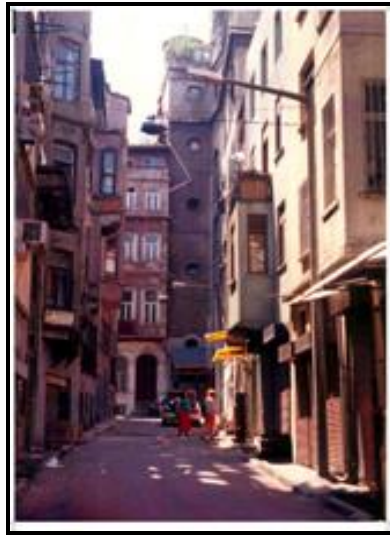
Özellikle 19. Yüzyılda gelişmeye başlayan bölge, yoğun olarak Rum nüfusu tarafından kullanılmıştır. Pera üst sınıfın yerleşim bölgesi iken, Tarlabası onlar kadar varlıklı olmayan orta ve alt-orta sınıfların konut alanı olmuştur. Aynı mimari akımlar izlenmiş fakat konutlar Pera'dakilere oranla daha mütevazı inşa edilmiştir. [59]

Beyoğlu'nda yaşanan çöküş öncelikle Tarlabası'nı etkilemiştir. Gayrimüslim azınlıklar İstanbul'u terk derken, boşalan binalara Anadolu'dan gelen yoksul halk ya da küçük müteşebbisler yerleşmiştir. 1970'li yıllara gelindiğinde bölge, yoğun yasadışı eğlence sektörünün istihdam edildiği konut alanı niteliğindedir. [59]

Asıl değişim 1980 sonrasında yaşanmıştır. Dönemin yerel hükümetinin kentsel yenileme projesi kapsamında yer alan Tarlabası Bulvarı'nın açılması ile; kent içi ulaşımında yaşanan trafiğin yükünün azaltılması ile birlikte, bölgenin marjinal sektörlerden (fuhuş ve uyuşturucu kaçakçılığı) kurtulması amaçlanmıştır. 1986 yılında, proje kapsamında, içinde 187 tescilli binanın da bulunduğu ve çoğu 19. Yüzyıldan kalma toplam 370 bina yıkılarak, içinde yaşayan yüzlerce kişi bölgeden tasfiye edilmiştir. [59]

Tipik bir çöküntü alanı olan Tarlabası bölgesinde yaşayan nüfus genel olarak, metropole göç etmiş, geçici ve günlük işlerde çalışan, eğitim düzeyi düşük, vasıfsız işgücünden oluşmaktadır. Bu bölgede oturanların teorik olarak, daha kısa süre oturmaları ve sık yer değiştirmeleri beklenirken, ekonomik beklentilerdeki belirsizlik göç edenleri buraya bağlamıştır.

Mimari açıdan kültürel miras niteliğindeki konutların bulunduğu bölgede hızla köhneme yaşanmıştır. Bugün konutların çoğunluğu fiziksel açıdan son derece yıpranmış durumdadır ve kaliteleri çok düşüktür. Bölgenin sosyal yapısı nedeniyle Cihangir ve Asmalı Mescit benzeri bir dönüşüme uğraması oldukça zor gözükmektedir. Ancak bölgenin yenilenme faaliyetlerine ihtiyacı olduğu açıktır.



Şekil 5.5. Tarlabası Çöküntü Alanındaki Konutlar

6. HİPOTEZ VE ARAŞTIRMA YÖNTEMİ

6.1. Hipotez

Literatür çalışması ve Beyoğlu bölgesindeki yeniden canlandırma faaliyetleri ile bu konudaki sorunların incelenmesi sonucunda, kentin tarihi bölgelerinde yer alan konutların, sosyal ve mekansal yapılarındaki değişimler ile ortaya çıkan dönüşümden etkilendikleri belirlenmiştir. Bu nedenle yapılan çalışmada, “kaliteli tarihi konut dokusunun yer aldığı alanlarda başlayan yeniden canlandırma faaliyetlerinin konut fiyatları üzerinde etkili olduğu” hipotez olarak kabul edilmiştir.

6.2. Araştırma yöntemi

Bu tezde Beyoğlu bölgesindeki konut fiyatlarının yıllara göre değişiminin tespiti için; konut fiyatları araştırmasında, emlak ilanları kullanılmış, elde edilen verilerin analizinde Coğrafi Bilgi Sistemlerinin Mekansal Analiz Modülü ile enterpolasyon* işlemi yapılmıştır. Kuramsal olarak mekansal enterpolasyon teknikleri, yüzey noktalarının tahmin değerlerini üretir ve dolayısıyla bilinmeyen noktaların tahmin değerlerinin bulunmasında son derece uygun bir yöntemdir. [60-61]

6.3. Verilerin Toplanması

Bu çalışmada kullanılan veriler, Hürriyet gazetesinin emlak ilanları sayfalarından, 1980 yılından itibaren beşer yıllık periyotlar halinde, her Ekim ayı için alınmıştır. 1980-2000 yılları arasındaki beşer yıllık periyotlarla toplanan satılık konut ilanlarından, alansal büyüklüğü ve fiyatı verilen ilanlar seçilmiştir. Seçilen 105 adet verinin Beyoğlu bölgesi mahallelerine göre mekansal dağılımı yapılmıştır. Burada ilanda geçen yer tanımları dışında genellemeler de kullanılmıştır. (örneğin;” Taksim’de 105 m² 2.000.000 TL” şeklindeki bir ilanda geçen Taksim’in mahalle olarak Gümüşsuyu’nda yer aldığı kabul edilmiştir.) (Bkz. Ek 6.1.1. - 6.1.3.)

* İçdeğerbiçim

6.4. Uygulama

Fiyatlardaki değişimin bulunabilmesi için, 1980-1985-1990-1995 ve 2000 yıllarındaki ABD dolarının satış kurları tespit edilerek, ilanlardaki fiyatlar dolara çevrilmiştir. (Bkz. Ek 6.2.1.- 6.2.5.)

Her bir mahalle için, konutların birim metrekarelerinin dolar cinsinden fiyatları hesaplanmıştır. Daha sonra hesaplanan bu verilerden yola çıkılarak, her mahalle için 1980-1985-1990-1995 ve 2000 yıllarının ortalama birim metrekare fiyatları belirlenmiştir.

Beyoğlu bölgesine ait toplanan veriler arasında, hepsi 1990 yılında yayınlamış olan çeşitli alanlara ait birer adet veri bulunmaktadır. Bu veriler tek başlarına bir şey ifade etmedikleri için, yayınladıkları sene içerisinde bulunan diğer verilerle beraber karşılaştırılması yapılmıştır. Daha sonra her sene için benzer karşılaştırmanın yapılmasına karar verilmiş ve aynı verilerin Excel programında grafikleri de hazırlanmış ve ifade tekniği olarak desteklenmiştir.

6.4.1. Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Mekansal Analiz

Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS); konuma dayalı gözlemlerle elde edilen grafik ve grafik olmayan bilgilerin toplanması, saklanması, işlenmesi ve kullanıcıya sunulması işlevlerini bir bütünlük içerisinde gerçekleştiren bir bilgi sistemidir. Coğrafi Bilgi Sistemleri, konuma bağlı mevcut bilgilerin istenen mantıksal yapıda sorgulanmasına imkan sağladığı gibi, değişik amaçlı ve farklı özellik gösteren yeni bilgilerin üretilmesine de imkan verir. [62]

Coğrafi Bilgi Sistemlerinde en önemli bileşen veridir. Kentsel alanlarda oluşturulacak olan coğrafi bilgi sistemi planlamasında en önemli işlem adımı, ne tür bilgiye ihtiyaç duyulduğunun ve hangi verinin sisteme aktarılması gerektiğinin bilinmesidir. Kentsel alanlarda kullanılacak olan mekana ilişkin konumsal veriler CBS yazılımları kullanılmak sureti ile bilgiye dönüşecek, istenilen bilgilere ve sonuçlara sorgulama ve analizler yardımı ile ulaşılabilecektir. [62]

Yapılan çalışmada elde edilen verilerin mekanla olan ilişkisinin kurulabilmesi için kullanılan Arc View 3.2 ve Arc Map GIS programının Spatial Analysis modülü bu yazılımlardan biridir.

Kullanılan Arc View 3.2 ve Arc Map coğrafi bilgi sistemleri yazılımları ile mekana ilişkin grafik ve öznitelik veri ilişkilendirilmesi sağlanmakta, bu da gereken analiz ve sorgulamaların kolaylıkla yapılmasını sağlamaktadır. Beyoğlu bölgesinin mekansal verileri ve sayısal haritaları İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Topoloji çalışması için oluşturulan veri tabanından elde edilmiştir.

Yapılan çalışmada; mahalleler için elde edilen yıllara göre ortalama birim metrekare fiyatları programa öznitelik bilgisi olarak girilmiştir. Spatial Analysis 1.1. yazılımı kullanılarak yapılan enterpolasyon işlemi ile konut fiyatı haritaları oluşturulmuştur. Bu haritalardaki fiyat değişim eğrileri; koyudan açığa doğru gitmekte, bu da yüksek konut fiyatlarına sahip mahalleler ile daha düşük konut fiyatlarına sahip mahalleleri ifade etmektedir.

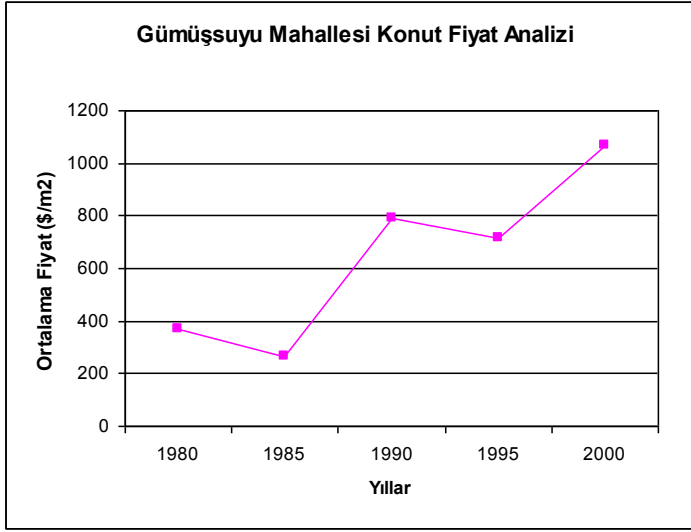
6.5. Sonuçlar

6.5.1. Konut Fiyatları Değişimleri

Yıllara göre değişim için de; verileri bulunan her bir mahalle için verilerin ait olduğu yıllar bazında fiyat değişim grafikleri gösterilmiştir.

Tablo 6.1. Yıllar Bazında Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	1980	1985	1990	1995	2000
Gümüşsuyu	370	267	791	714	1069
Ömer Avni	326	0	488	0	626
Cihangir	99	268	390	596	855
Asmalı Mescit	0	91	425	266	750
Firuzaga	0	0	228	331	0
Tomtom	0	0	373	0	0
Yenişehir	0	0	366	0	0
Çukur	0	0	167	0	0
Kalyoncu Kulluğu	0	0	139	0	0
Şehit Muhtar	0	0	109	0	0



Şekil 6.1. Gümüşsuyu Mahallesi Konut Fiyat Analizi

Taksim'den başlayarak Gümüşsuyu ve Ayazpaşa semtlerini kapsayan, Fındıklı'dan sahile kadar uzanan alanlardaki binaların büyük bir kısmı Cumhuriyet sonrası dönemin ürünüdür. Genel olarak konut fonksiyonunun ağırlıklı olarak yer aldığı bölgede ticaret fonksiyonu ve ofisler de yer almaktadır.

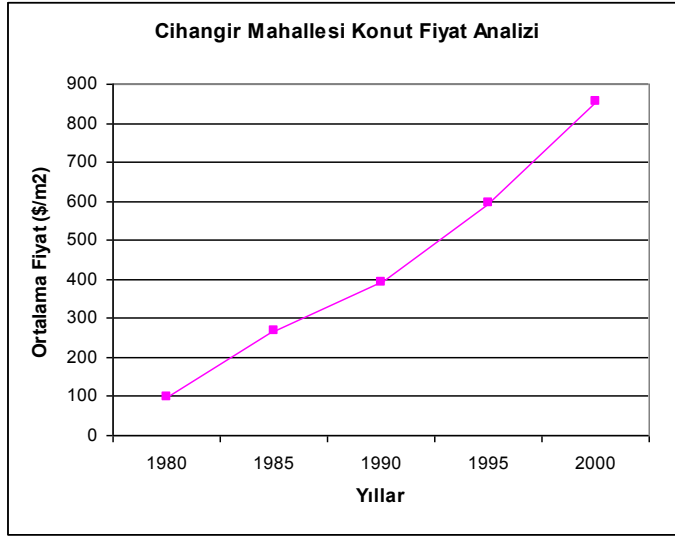
Genel olarak üst ve orta-üst grubun tercih ettiği bir konut alanı olan Gümüşsuyu'nun, Beyoğlu'nun diğer konut alanlarında yaşanan dönüşüm süreçlerine karşılık, sahip olduğu sosyal yapıyı kaybetmediği ve büyük ölçüde koruduğu söylenebilir.

Binaların fiziksel olarak durumları çeşitlilik arz etmektedir. Aynı sokak içinde farklılık gösteren bina kaliteleri homojen bir doku sergilemese de bölge sınırları içinde köhneleşmiş bina yok denecek kadar azdır.

Manzaraya sahip bölgelerde ve rantın yüksek olduğu sokaklarda yer alan binalar fiziksel olarak yenilenmiş ya da iyi durumdayken, ara sokaklara doğru kalite nispeten düşmektedir.

20 yıllık süreç içerisinde Gümüşsuyu'nda konut fiyatlarının genel olarak bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir. 1985 ve 1995 yıllarında düşüş yaşayan konut fiyatları, özellikle 1985-1990 yılları arasında hızla artış göstermiştir.

Bugün de Gümüşsuyu merkezi konumu ve sahip olduğu Boğaz manzarası nedeniyle, diğer mahallelere göre çok daha yüksek konut fiyatlarına sahip bir bölgedir.



Şekil 6.2. Cihangir Mahallesi Konut Fiyat Analizi

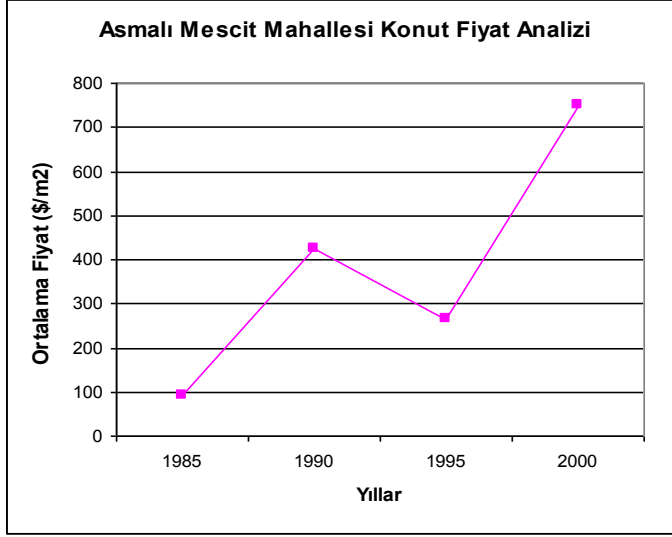
Tamamıyla apartmanlaşmış bir yapı sergileyen Cihangir semti konut bölgesi yoğun olarak 3-4 ve 5-6 katlı binalardan oluşmaktadır.

Cihangir semtinde 19. Yüzyılın ikinci yarısının son dönemlerinde yapılmış olan az sayıda binanın yanı sıra, geçirdiği yangınlar sonrasında tekrardan 1925-1935 yılları arasında inşa edilen binalar da mevcuttur. Bölgede aynı zamanda 1950-1965 yılları arasında inşa edilen palas tipi apartmanlar da yer almaktadır. Kuzeyde Taksim'e kadar olan bölüm genel olarak 1950-1965 yılları arasında inşa edilen binalardan oluşmaktadır. [59]

Cihangir semti yaşadığı dönüşümün etkisiyle sosyal ve mekansal olarak bir yenilenmeye maruz kalmıştır. Bunun etkisi konut fiyatlarında doğrudan kendini göstermiş, özellikle 1990 yılından sonra artan yenileme faaliyetlerine bağlı olarak semtin kullanıcılarının değişmesi ile çevre kalitesi ve buna bağlı olarak konut fiyatları artış göstererek, semti prestijli bir konut bölgesi haline getirmiştir.

İstanbul Boğazı'nın benzersiz manzarasına hakim, güneye bakan aydınlık bir yamaçta konumlanmış olan Cihangir için toplanan verilerdeki konutların özellikleri arasında yer alan "Boğaz manzaralı" ibaresi, o ilandaki fiyatın diğerlerine göre çok daha fazla olmasını sağlamaktadır.

20 yıllık süreç içerisinde sürekli bir artış gösteren konut fiyatlarının, semtin sahip olduğu özellikler sebebiyle daha uzun bir süre tercih edileceği düşünüldüğünde, artış eğilimine devam edeceği söylenebilir.



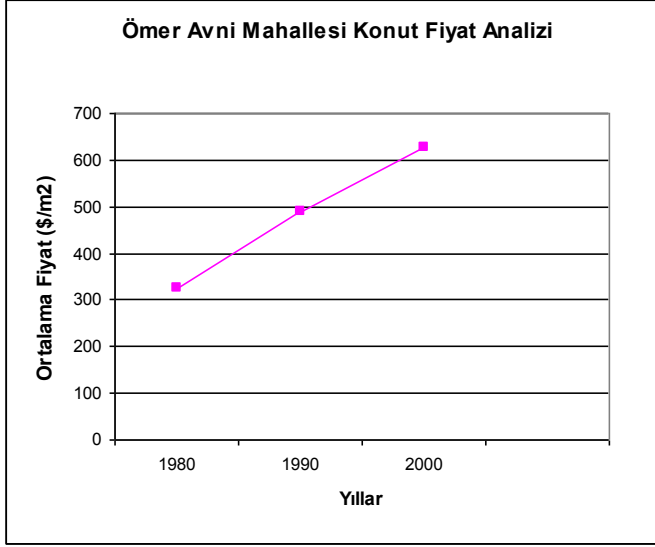
Şekil 6.3. Asmalı Mescit Mahallesi Konut Fiyat Analizi

Dönüşüm geçiren bir diğer alan olan Asmalı Mescit semti, Cihangir'e benzer bir süreç yaşamaktadır. Ancak buradaki oluşum, Asmalı Mescit ve çevresinin aynı zamanda Beyoğlu'nun ünlü ve popüler eğlence mekanlarını da barındırması nedeniyle biraz farklılaşmaktadır. Zira bu süreçte konut dokusunun, eğlence yerlerinin baskısıyla, yavaş yavaş kaybolma tehlikesi ortaya çıkmaktadır.

Artan içkili mekan kullanımları, konut fonksiyonunun hızla bu bölgeden kaçmasına, dolayısıyla bölgenin canlılığının kaybolmasına neden olmaktadır. Bu nedenle farklı ve birbiriyle çelişen fonksiyonlar arasındaki ölçünün korunması gereklidir. Aksi takdirde Ortaköy ve Sultanahmet örneklerinde olduğu gibi bir anda her yerin lokanta ve meyhane haline dönüşmesi sorunu ortaya çıkacaktır.

Konut fiyatlarına baktığımızda genel olarak artış eğiliminde olduğunu özellikle 1995'ten sonra bu artışın hızlandığını görmekteyiz. Semtin yaşadığı dönüşüm özellikle son 8-10 senede olduğu için, bu açıdan konut fiyatlarındaki hızlı artışın nedeni olarak görülebilir. Gümüşsuyu ve Asmalı Mescit mahalleleri konut fiyatlarında 1995 yılında yaşanan düşüşleri, genel olarak, o dönemde yaşanmış olan ekonomik kriz ve "Nisan Kararları" ile yapılan devalüasyon ve doların değer kazanması ile duraklamaya giren emlak piyasasının etkisi olarak açıklayabiliriz.

Asmalı Mescit 'in Cihangir'e benzeyen dönüşüm sürecinin ileride de Tünel bölgesinin konut değerlerini artıracak bir etki yaratacağı söylenebilir. Özellikle Babylon gibi kültürel merkezlerde yapılan uluslararası müzik festivalleri ve artan diğer sanatsal faaliyetler, bu dönüşümü hızlandıracak faktörleri sağlamada etkili olacaktır.

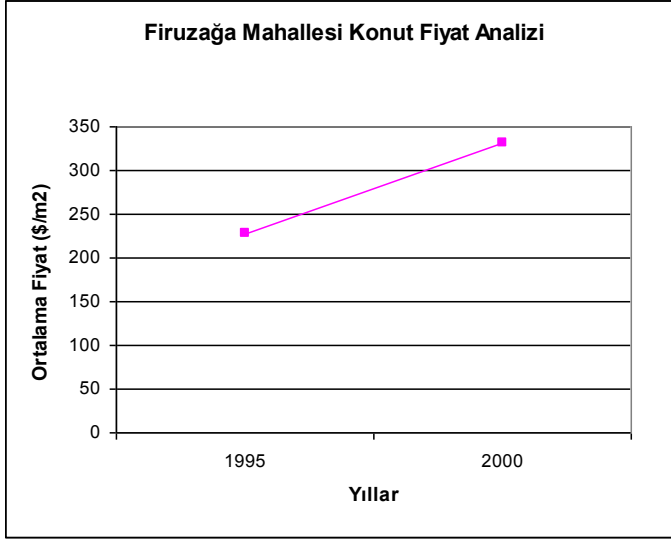


Şekil 6.4. Ömer Avni Mahallesi Konut Fiyat Analizi

Ömer Avni Mahallesi, Osmanlı döneminde Müslümanların yoğun olarak yaşadığı bir bölgedir. Bu yüzden Beyoğlu'nda yaşanan süreçten farklı bir gelişim göstermiştir. Konutların (gayrimüslimlerin terki sonucu) boşalması olgusu ile karşı karşıya kalmadığından köhneleşme yaşamamıştır. Cumhuriyet öncesi ahşap konakların yoğun olduğu bir bölge iken, cumhuriyet sonrası ahşap yapılar çoğunlukla 5-6 katlı apartmanlara dönüştüğü görülmektedir. Tarihi binaların yapım cinsi kagir iken, daha sonraları inşa edilen binaların büyük bir kısmı betonarmedir. [59]

Konut fiyatlarının değişimini incelediğimizde 20 yıllık süreçte fiyatların hep bir artış gösterdiğini görmekteyiz. Konut kullanımlarının yanı sıra banka ve ofislerin de yoğun olarak bulunduğu semtte yine manzara faktörü konut fiyatlarını artıran en önemli etken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Ömer Avni ve Gümüşsuyu mahalleleri genel olarak tüm alan içerisinde en yüksek emlak değerlerine sahip olan bölgelerdir. Bunun nedeni, her iki mahallenin sosyo-kültürel yapısının fazla değişim yaşamamış olması, sahip oldukları manzara faktörü ve köhneleşme yaşamadıkları için günümüze kadar ulaşan iyi durumdaki konut binaları olarak açıklanabilir.



Şekil 6.5. Firuzağa Mahallesi Konut Fiyat Analizi

Cihangir'e komşu olan Firuzağa Mahallesinde de benzer bir dönüşümün başladığı gözlenmektedir. Kimi yüzyıl sonu konut yapıları onarılıp, cepheleri boyanmaktadır. Özellikle antikacı dükkanları ile meşhur olan Çukurcuma bölgesi bu dönüşümün en yoğun olarak görüldüğü alanlardan biridir. Bölgede yeni açılan sanat galerileri, kafeler, özel ürünler satan ticaret birimleri (organik gıda maddeleri) kullanıcıları profiline de değişmesini sağlamış, bölgeyi tercih edilen bir turizm mekanı haline getirmiştir.

1990'lı yılların başında çoğunlukla doğudan göç etmiş ailelerin oturduğu apartmanlar şimdi çok farklı bir nüfus grubu barındırmaktadır. Bu yapıların yeni sakinleri arasında, Cihangir'de olduğu gibi, mimarlar, ressamlar, fotoğrafçılar, yabancı gazeteciler ve konsolosluklardan emekli olan çalışanlar bulunmaktadır.

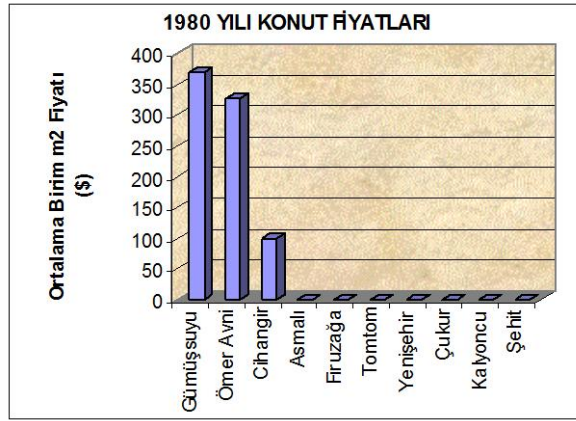
Firuzağa mahallesine ait bulunan veriler, sadece 1995 ve 2000 senelerinde gazete çıkmış olan ilanlardır. Semtin dönüşümü 1990'lardan sonra hızlandığı için 5 yıllık süreçte oluşan artışın bugün de devam ettiğinden söz edilebilir. Konumundan dolayı "Cihangir'in arka bahçesi" olarak da adlandırılan alandaki yenilenme faaliyetleri şüphesiz Cihangir'in etkisi ile artış göstermiştir.

6.5.2. Yıllar Bazında Mekansal Analiz Sonuçları

6.5.2.1. 1980 Yılı Değerleri

Tablo 6.2. 1980 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	1980 yılı ortalama konut fiyatları (\$/m ²)
Gümüşsuyu	370
Ömer Avni	326
Cihangir	99
Asmalı Mescit	0
Firuzğa	0
Tomtom	0
Yenişehir	0
Çukur	0
Kalyoncu Kulluğu	0
Şehit Muhtar	0

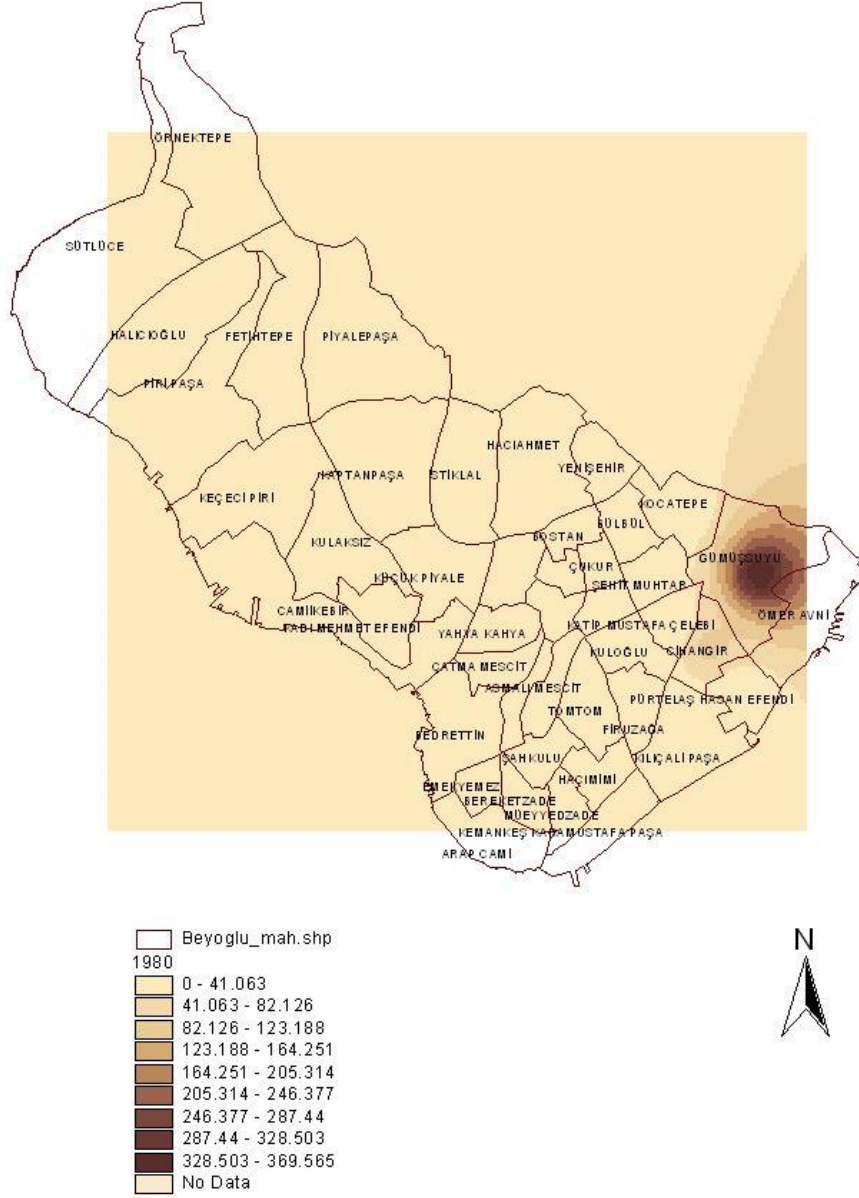


Şekil 6.6. 1980 Yılı Konut Fiyatları

1980 yılı için en yüksek konut değerlerinin Gümüşsuyu mahallesine ait olduğu görülmektedir. Bunu Ömer Avni ve Cihangir mahalleleri izlemektedir. Bu sene için diğer alanlara ait veri bulunmamaktadır.

Coğrafi Bilgi sistemleri (GIS) kullanılarak hazırlanmış olan haritayı incelediğimizde, renkler açıktan koyuya doğru, artan konut fiyatlarını göstermektedir. En koyu halkalara sahip olan Gümüşsuyu ve çevresindeki alanlar, 1980 yılı için en yüksek konut fiyatlarının birim metrekareye ortalama 370 dolar ile bu bölgeye ait olduğunu göstermektedir. Daha sonra birim metrekareye ortalama 326 dolar ile Ömer Avni ve birim metrekareye ortalama 99 dolar ile Cihangir Mahallesi gelmektedir.

1980 YILI ORTALAMA KONUT DEĞERLERİ (\$/M²)

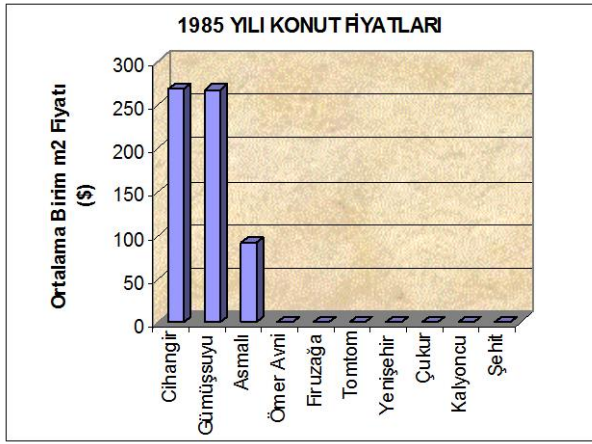


Şekil 6.7. 1980 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

6.5.2.2. 1985 Yılı Değerleri

Tablo 6.3. 1985 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	1985 yılı ortalama konut fiyatları (\$/m ²)
Cihangir	268
Gümüşsuyu	267
Asmalı Mescit	91
Ömer Avni	0
Firuzğa	0
Tomtom	0
Yenişehir	0
Çukur	0
Kalyoncu Kulluğu	0
Şehit Muhtar	0

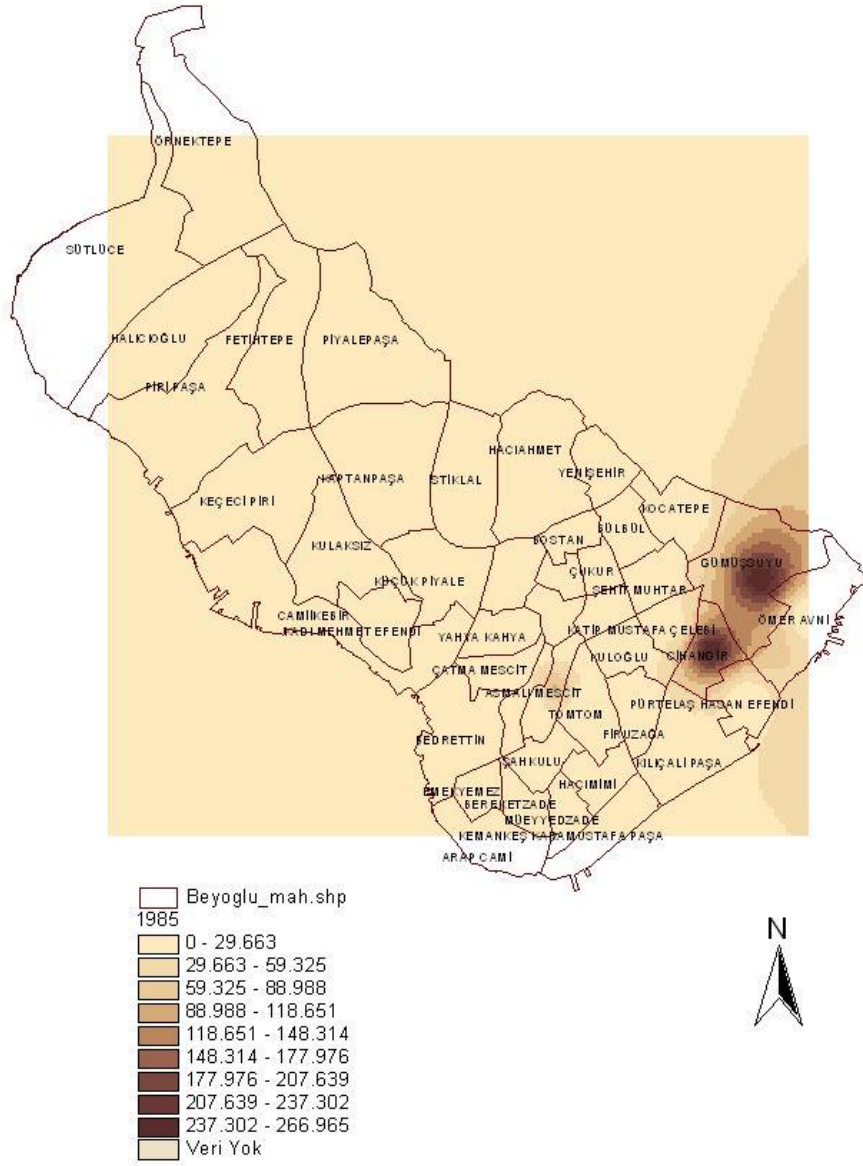


Şekil 6.8. 1985 Yılı Konut Fiyatları

1985 yılı değerlerini incelediğimizde; konut fiyatlarının genel olarak düşüş göstererek 370 dolar/m²'lerden, 270 dolar/m²'lere gerilediği görülmektedir. Fakat Cihangir mahallesine ait değerlerin artış göstererek Gümüşsuyu değerlerine yaklaştığı, hemen hemen aynı değerlere sahip oldukları görülmektedir.

Mekansal enterpolasyon haritası incelendiğindeyse ; artık Cihangir ve çevresinin de koyu renkli halkalara yani yüksek konut değerlerine sahip olduğu görülmektedir. 1985 yılı için bulunan değerlerden biri de Asmalı Mescit mahallesine aittir. Birim metrekareye ortalama 91 dolar ile diğer alanlara göre daha yüksek bir değere sahip olan alandaki konutların, Cihangir'de artan konut fiyatlarının etkisiyle değer artışına uğradığı söylenebilir.

1985 YILI ORTALAMA KONUT DEĞERLERİ (\$/M²)

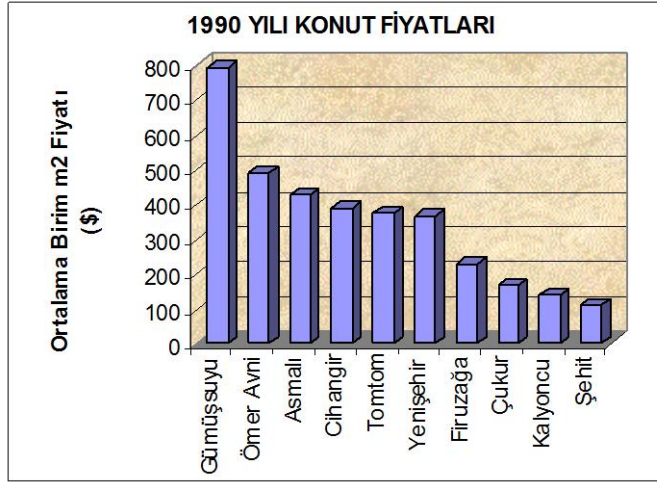


Şekil 6.9. 1985 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

6.5.2.3. 1990 Yılı Değerleri

Tablo 6.4. 1990 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	1990 yılı ortalama konut fiyatları (\$/m ²)
Gümüşsuyu	791
Ömer Avni	488
Asmalı Mescit	425
Cihangir	390
Tomtom	373
Yenişehir	366
Firuzaga	228
Çukur	167
Kalyoncu Kulluğu	139
şehit Muhtar	109

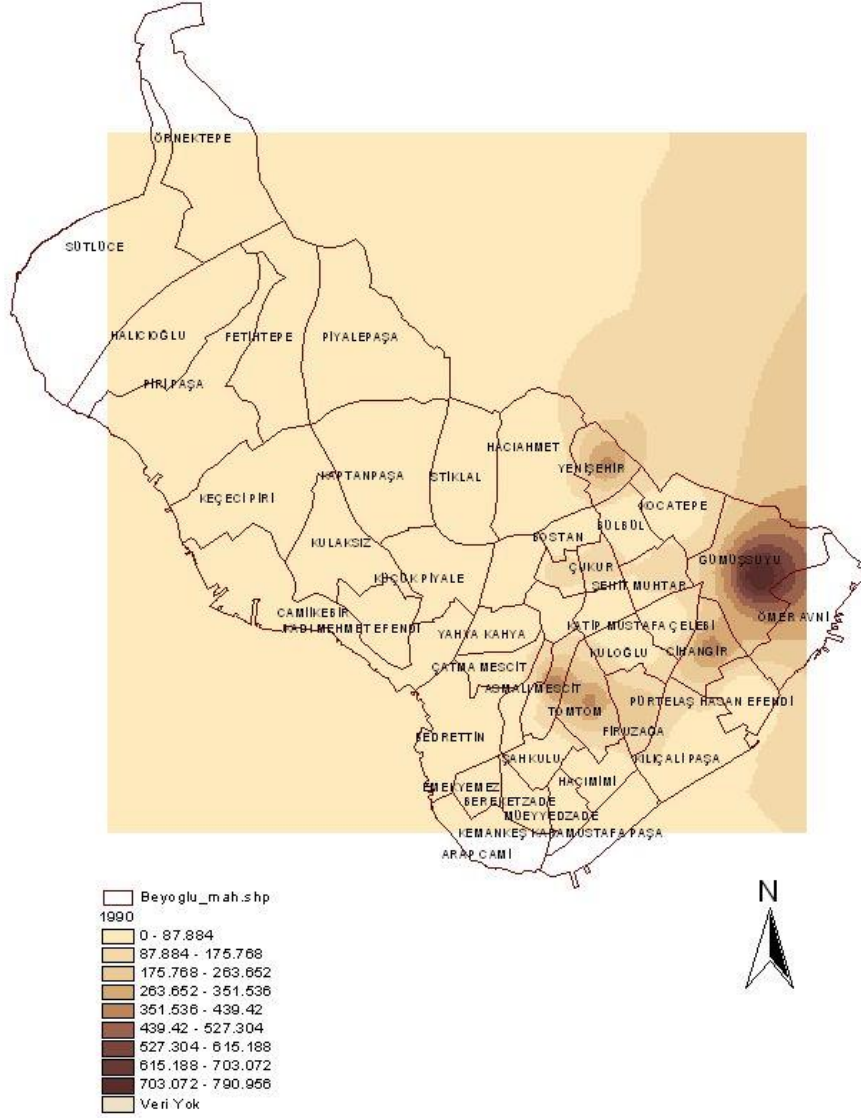


şekil 6.10. 1990 Yılı Konut Fiyatları

Sadece 1990 yılı için verileri bulunan alanlar, Beyoğlu bölgesinin alt gelir seviyesine sahip konut alanını oluşturmaktadır. Çukur, Kalyoncu Kulluğu ve şehit Muhtar mahalleleri, Tarlabası bölgesinde yer almaktadır. Tomtom mahallesi Asmalı Mescit'in komşusudur. Dolayısıyla bu bölgedeki değişimlerin etkisi altındadır. Yenişehir ise Beyoğlu merkezinden uzakta kalmaktadır.

1990 yılı konut fiyatlarına baktığımızda; birim metrekareye ortalama 791 dolar ile 1990 yılı için en yüksek konut değerine sahip olan Gümüşsuyu'nun diğer alanlara göre ön plana çıktığını görmekteyiz. Onu birim metrekareye ortalama 488 dolar ile Ömer Avni izlemektedir. Burada ilginç olan bir durum, Asmalı Mescit'in değer artışında Cihangir'in önüne geçmiş olmasıdır. 1990 yılının en düşük değerlerine sahip konut bölgeleri olan Çukur, Kalyoncu Kulluğu ve şehit Muhtar mahalleleri, Tarlabası bölgesinde kalmaktadır.

1990 YILI ORTALAMA KONUT DEĞERLERİ (\$/M2)

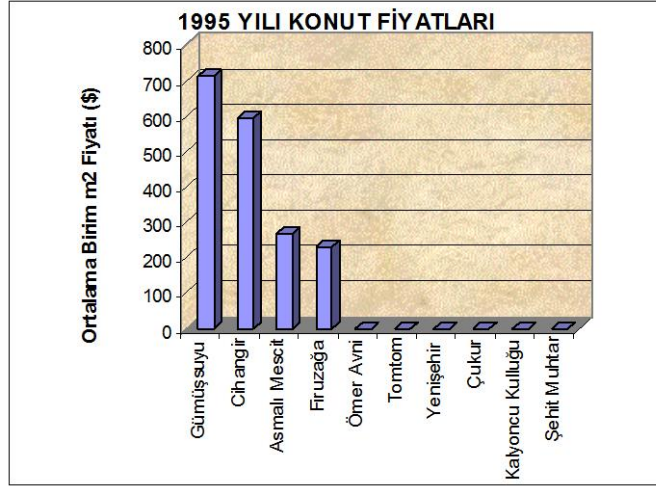


Şekil 6.11. 1990 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

6.5.2.4. 1995 Yılı Değerleri

Tablo 6.5. 1995 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	1995 yılı ortalama konut fiyatları (\$/m ²)
Gümüşsuyu	714
Cihangir	596
Asmalı Mescit	266
Firuzaga	228
Ömer Avni	0
Tomtom	0
Yenişehir	0
Çukur	0
Kalyoncu Kulluğu	0
Şehit Muhtar	0

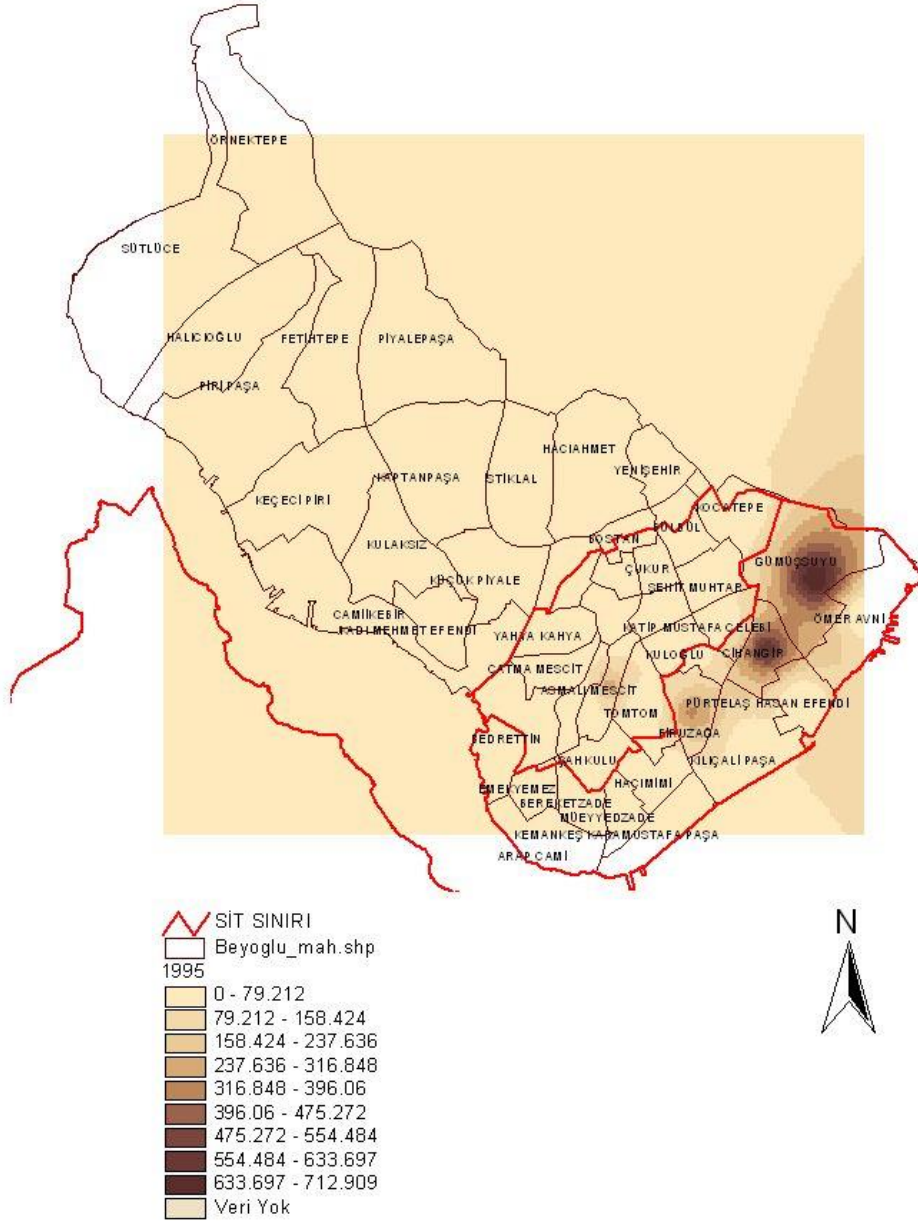


Şekil 6.12. 1995 Yılı Konut Fiyatları

1995 yılı konut fiyatlarına baktığımızda yine Gümüşsuyu'nun, diğer alanlara göre en yüksek değere sahip olduğu, onu Cihangir ve Asmalı Mescit mahallelerinin izlediğini görmekteyiz. Ömer Avni mahallesinin 1995 yılı için tespit edilmiş bir verisi bulunmamaktadır.

Konut fiyatlarının mekansal dağılımı incelendiğinde; Gümüşsuyu'nun, birim metrekareye ortalama 714 dolar ile, en yüksek değere sahip olduğu görülmektedir. Onu birim metrekareye ortalama 596 dolar ile Cihangir izlemektedir. Daha sonra birim metrekareye 266 dolar ile Asmalı Mescit ve birim metrekareye 228 dolar ile Firuzaga mahalleleri gelmektedir. Beyoğlu bölgesinin 1993 yılında Kentsel Sit Alanı ilan edildiği göz önüne alındığında, mekansal dağılım haritasında sit alanı sınırları da görülmektedir.

1995 YILI ORTALAMA KONUT DEĞERLERİ (\$/M²)

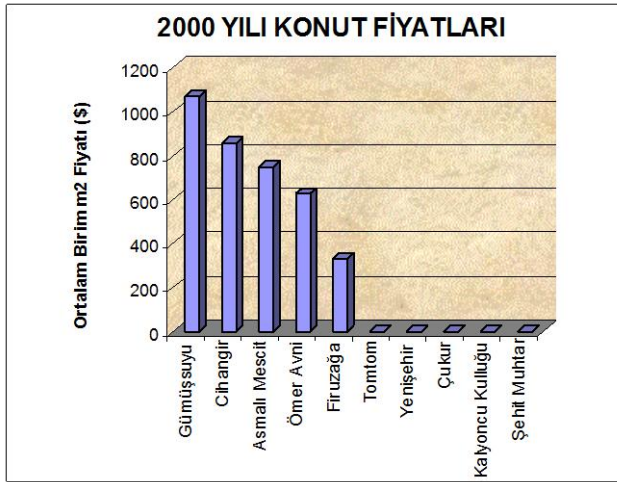


Şekil 6.13. 1995 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

6.5.2.5. 2000 Yılı Değerleri

Tablo 6.6. 2000 Yılı Ortalama Konut Fiyatları (\$/m²)

MAHALLE	2000 yılı ortalama konut fiyatları (\$/m ²)
Gümüşsuyu	1069
Cihangir	855
Asmalı Mescit	750
Ömer Avni	626
Firuzâğa	331
Tomtom	0
Yenişehir	0
Çukur	0
Kalyoncu Kulluğu	0
Şehit Muhtar	0

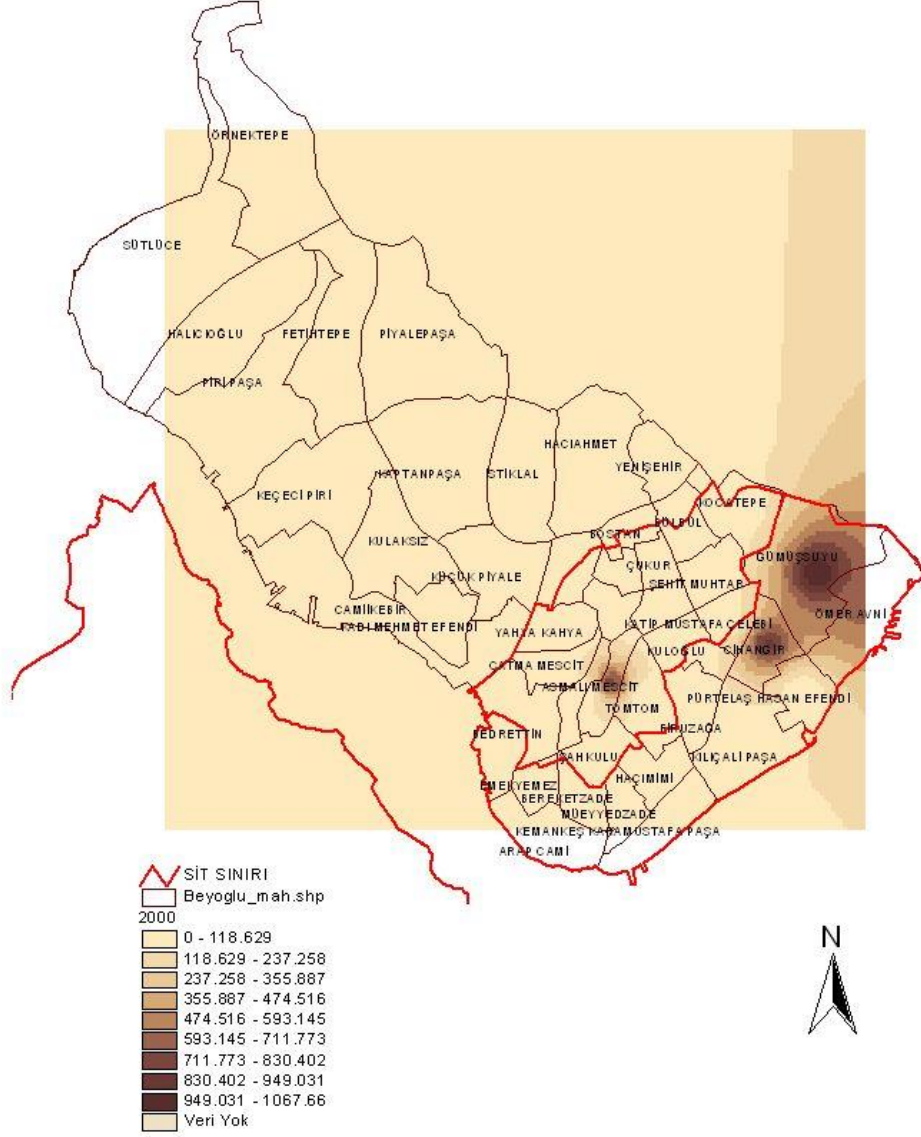


Şekil 6.14. 2000 Yılı Konut Fiyatları

2000 yılı konut fiyatlarına baktığımızda; birim metrekareye 1069 dolar ile, Gümüşsuyu'nun en değerli bölge olduğu görülmektedir. Onu, birim metrekareye 855 dolar ile Cihangir izlemektedir. Bu iki konut alanı Beyoğlu bölgesinin en değerli alanlarıdır. Mekansal dağılım açısından, süreç içerisinde Gümüşsuyu'nun çevresini de içeren yüksek değer eğrileri ile en koyu renge sahip merkez haline gelmesinin yanı sıra, Cihangir ve Asmalı Mescit'in değer açısından giderek koyulaşan değer eğrilerine sahip oldukları görülmektedir.

Özellikle son 10 sene içinde yaşadığı dönüşümler sonucu artan konut değerleri ile Asmalı Mescit ve Firuzâğa mahalleleri dikkat çekmektedir. Buradan, dönüşüm sürecinde olan bu alanların, yeniden canlandırma faaliyetleri arttıkça gelecekte daha da değer kazanacağı varsayımı yapılabilir.

2000 YILI ORTALAMA KONUT DEĞERLERİ (\$/M²)



Şekil 6.15. 2000 Yılı Konut Fiyatlarının Mekansal Dağılımı

7. SONUÇLAR

Tarihi kent merkezleri sahip oldukları değerler nedeniyle toplumların yapısında önemli bir yere sahiptir. Kent merkezi o kentin içinde yaşayanlar için her gün kullandıkları, içinden geçtikleri, yaşadıkları bir mekandır.

Özellikle İkinci Dünya Savaşından sonra Avrupa'da yıkılan ve tahrip olan kent merkezleri onarılmaya ve kaybedilen tarihi doku kazanılmaya çalışılmıştır. Bu yenileme faaliyetleri bir çok Avrupa ülkesinde devam ettirilerek, geliştirilmiştir. Amerika'da ise tarihi kent merkezinin karşılaştığı sorunlar daha farklı olmuştur.

New York örneğinde olduğu gibi, üst sınıfların kenti terk ederek banliyölerde yaşamaya başlaması ile boşalan kent merkezlerine işçi sınıfı ile zenci ve göçmenlerin yerleşmesi, bu mekanları marjinal faaliyetlerin yoğunlaştığı tehlikeli suç alanları ve kentin tercih edilmeyen köhneme bölgeleri haline gelmesini sağlamıştır.

Bunu önlemek için kent merkezlerinin yeniden canlandırılması yoluna gidilmiş ve bunun için vergilendirme, kredi sağlanması gibi araçlarla yatırımcılar teşvik edilerek kent merkezlerinin dönüşümü, tarihi yapı ve dokuların korunması suretiyle, yoğunlukların artırılması ile uzaklaşan üst sınıfın kente geri çekilmesi amaçlanmıştır.

Bunu yaparken kent merkezindeki yapılar giderek değer kazanmış ve içinde yaşayanlar için oturulamaz hale gelmiştir. Bunun sonucunda ise buralarda yaşayan ancak artan kiralari ödeyemeyecek durumda olanlar kent merkezinden uzaklaşmak zorunda kalmıştır. Yaratılan değer artışı, kent merkezlerinde sosyal ve mekansal anlamda bir yenilenme sağlamıştır.

İstanbul, kıtalar arasındaki stratejik konumu ve M.Ö. 7. yy'da Byzantion adlı koloni kenti olarak kurulmasından başlayarak, tarih boyunca büyük imparatorlukların başkenti olması sebebiyle çok zengin bir tarihi ve kültürel birikime sahiptir. Beyoğlu ise tarihsel gelişimi boyunca İstanbul'un hep en önemli merkezlerinden biri olmuştur.

Bizans döneminde yabancıların, Osmanlı döneminde yine yabancıların ve Hıristiyan Osmanlıların çoğunlukla yaşadığı bir alan olması, Beyoğlu'nun her zaman, İstanbul'un diğer bölgelerinden farklı bir kültüre ve yaşam biçimine sahip olmasını sağlamıştır.

Bu durum yerleşim özelliklerini, konut dokusunu ve yaşanan mekanların biçimlenişini de etkilemiştir. Günümüzde Beyoğlu, kentin en önemli çekim merkezlerinde biridir. Sahip olduğu kültür, sanat, eğitim, eğlence binaları ile ticaret ve turizm fonksiyonları burayı günün her saatinde aktif bir merkez özelliğine sahip bir mekan haline getirmektedir. Sosyal yapısındaki farklılıklar ise kentin çok farklı bölgelerinden gelen insanların, burada kendilerine ait bir şeyler bulabilmesini sağlamaktadır.

Beyoğlu bölgesindeki konut alanlarının 1980-2000 yılları arasındaki 20 yıllık süreç içerisinde geçirdikleri değişim sonucu kazandıkları veya kaybettikleri değerler ile farklılaştıkları görülmüştür. Beyoğlu'ndaki dönüşüm, şüphesiz kent ekonomisindeki dönüşümlerle ve İstanbul'un küreselleşme süreci ile yakından ilişkilidir.

1980 sonrasında Beyoğlu bölgesinin kentsel yenileme projelerinde ayrıcalıklı bir konuma sahip olması; Tarlabası Bulvarı'nın açılması ve rehabilitasyonu, İstiklal Caddesi'nin yayalaştırılması vb. projelerle kendini göstermiştir.

Özellikle 1990'lardan sonra yavaş yavaş eski kültürel merkez kimliğinin tekrar yaratılması ve ticari aktivitelerin bölgeye çekilmesi sonucu artan konut fiyatları ile çeşitli semtlerin dönüşüm süreçleri başlamıştır.

1993 yılında bölgenin bir kısmının Kentsel Sit Alanı ilan edilmesi, tarihi konut dokusunun ön plana çıkmasını ve yenilenme ve onarım faaliyetlerinin bazı semtlerde hızlanmasını sağlamıştır.

Toplanan veriler ile yapılan analiz sonucu; bu dönüşüm ortamından etkilenen semtlerdeki konut fiyatlarının artışının, diğer alanlara göre çok daha fazla olduğu söylenebilir. Özellikle Cihangir bu anlamda en güzel örnektir. Semtin sosyal yapısında yaşanan değişimler mekanı da etkilemiş ve kullanıcı profilinin değişmesi konut fiyatlarındaki etkisini göstermiştir. Bu açıdan semtin yaşadığı dönüşüm, benzer bazı Amerikan kentlerindeki sosyal ve mekansal yenilenme sürecine benzemektedir.

Beyoğlu bölgesinin tarihi gelişim sürecinden itibaren elit kesimin konut bölgesi olan Gümüşsuyu ve Ömer Avni gibi alanlar ise sosyal yapılarında çok büyük bir değişiklik yaşamadıklarından konutlarda nitelik kaybı oluşmamış dolayısıyla köhneleşme sürecine girmemiştir.

Bölgedeki en yüksek konut değerleri Gümüşsuyu (Ayazpaşa) semtinde yer almaktadır. Fiyatların yüksekliği, semtin konumu, bina kalitesinin iyi durumda olması ve boğaz manzarasının fiyatları artırıcı faktörü ile açıklanabilir.

Bölgedeki dönüşüm potansiyeline sahip alanlar ise fiyat değişimleri açısından inişli çıkışlı bir grafiğe sahiptir. Bu durum şüphesiz ülkenin yaşadığı ekonomik krizler ile de ilgilidir. Bu konuda 14/018/2002 tarihli Hürriyet gazetesindeki bir röportajında Kemer Yapı ve Turizm Yürütme Kurulu Başkanı Esat Edin, yaşanan krizlerin emlak değerlerinde nasıl değişimler yarattığına dair yaptığı açıklamada ;

“ 11 Eylül olayları, Afganistan, Irak derken bunlar hep emlak değerlerini etkiliyor. Bazı yerlerde değerler sağlam dururken, bazı yerlerde toplu terkler yaşanıyor. Krizler insanları yeniden değerlendirme moduna sokuyor. 1970'lerde Şişli en değerli, en pahalı yerd. Sonraki yıllarda buradaki emlakların fiyatı artsa da, değeri azaldı. Şişli'den göçün yaşandığı tarihlerde ise fiyat birdenbire geriledi. 1970'lerde yabancıların gözde semti olan Karaköy, Tophane ve Şişli'den Etiler ve Levent'e kayış başladı. 1980 devalüasyonundan sonra Adalar'dan Boğaz sırtlarına kayış yaşandı. 2001 krizinden sonra ise Beyoğlu ve Galata'ya geri dönüş başladı.”

şeklinde ifade etmektedir. [63]

Son yıllarda gerek belediye kanalıyla kamusal, gerekse özel girişimciler tarafından başlatılan yeniden canlandırma faaliyetleri ile Beyoğlu bölgesindeki bazı alanların önümüzdeki yıllarda da değer artışına sahne olacakları görülmektedir.

Bu alanlardan Asmalı Mescit ve Tünel Bölgesi, yaşadığı dönüşüm sürecinin Cihangir'e olan benzerliği açısından önem kazanmaktadır. Bölgede artan sanat faaliyetleri ile sanatçı nüfusu mahallenin çehresini değiştirmiş, artan eğlence mekanları da yaşayanları çeşitlendirmiştir. Değişen kullanıcı profili ile artan konut fiyatları, aralarında Yapı Kredi Koray GYO gibi büyük yatırımcı şirketlerin de dikkatini çekmiş ve bölge için yeniden canlandırma projelerinin üretimini artırmıştır.

Semtin yaşadığı tek handikap olan turizm fonksiyonu altında artan içkili mekanların konut kullanımı kaçırması olasılığına karşın, artan yatırımlar ile yaşanan gelişmelerin ileride de devam edeceği dolayısıyla bölgenin daha da değer kazanacağı söylenebilir.

Bir diğ er dönüşüm bölgesi olan Çukurcuma-Firuzğa Mahallesi ise Cihangir'e yakın olmanın avantajlarından yararlanmaktadır. Önceleri sadece antika meraklıları ile marjinal kesimin tercih ettiğı mekanlar bir biri ardına açılan kafeler, restoranlar, eğlence mekanları vb. kullanımlarla özellikle gençlerin ve Cihangir'de yaşayanların tercih ettiğı bir yer haline gelmesini sağlamıştır. Bu durum konut fiyatlarında da kendisini göstermiş, artan konut fiyatları ile gelen rant, kullanıcılar tarafından yapılan onarım faaliyetlerini de artmıştır.

Beyoğ lu bölgesinin küreselleş en İstanbul'un yeni yüzünden etkilene rek dönüş en konut alanlarının yanı sıra, kentin içinde ama aslında dışında yer alan, çöküntü alanlarındaki konutlar için çok daha faklı gerçekler söz konusudur. Yapılan tez çalışmasında elde edilen verilerin bir kısmının ait olduğı Tarlabası çöküntü bölgesinde yer alan konutlar, yapısal olarak diğ er bölgelerdekilere benzeseler de nitelik olarak çok kötü durumdadır.

Yetkililerin de bu konuda belirttikleri gibi, bölgedeki sorunlar arasında kullanıcıların yapılan onarım ve yenileme önerilerine şiddetle karşı çıktıkları ve binaların asıl sahipleri de olmadıklarından onarımları yapmak istemedikleri görülmektedir. Kullanıcılardaki koruma ve yaşatma isteminin kaybolması ile de bölge giderek slumlaşmaktadır. Fiyatlar açısından en düşük değerlerin yer aldığı bölge için geliştirilen rehabilitasyon projeleri mevcuttur. Ancak projelerin uygulanabilirliğı tartışma konusudur.

Kentsel Sit Alanı içinde yer almanın konut fiyatların etkileyip etkilemediğı hakkında; bu çalışmada kullanılan verilerin yetersiz kalacağı açıktır. Ancak bu konuda genel bir izlenim edinilmesi açısından; Kentsel Sit Alanı kararının 1993 yılında verildiğı bilindiğ inden, bu yıldan sonraki elde edilen ilanlara göre genel bir yorum yapılabilir.

Buna göre; Cihangir, Ömer Avni gibi üst gelir grubunun tercih ettiğı konut alanlarının değerlerinde herhangi bir düşüş yaşanmamıştır. Gümüşsuyu'na ait verilerde 1990-1995 yılları arasında yaşanan düşüşün daha çok ülkenin yaşamış olduğı ekonomik krizle bağlantılı olduğı düşünölmektedir.

Asmalı Mescitte de yine aynı dönemde fiyatlarda önemli bir düşüş olduğı görölmektedir. Firuzğa mahallesine ait veriler sadece 1995-2000 yılları arasındaki 5 senelik dönemi kapsadığı için bu konuda yeterli veriyi sunmamaktadır. Ancak bölgenin konut fiyatlarının bu yıllar arasında düşüş yaşamamış, tersine artmış olması, sit alanı kararının olumsuz bir etki yaratmadığını göstermesi açısından göz önünde bulundurulabilir.

Sadece 1990 yılına ait verileri bulunan çoğunluğu Tarlabası çöküntü alanında yer alan mahalleler için ise, sit alanı kararının konut değerlerini olumsuz etkilediği varsayımı yapılabilir. Zira bu seneden sonraki 10 yıllık dönemde bu alanlara ait hiçbir satış ilanının bulunmaması, bu bölgede yaşanan köhneleşme ve değer kaybı sürecinin daha da hızlandığı ve alınan sit alanı kararının yarattığı kısıtlarla bölgedeki konut fiyatlarını olumsuz etkilediği söylenebilir.

Bu konuda, varsayımsal yorumlarla, Beyoğlu bölgesi için alınan Kentsel Sit Alanı kararının, bölgedeki üst gelir grubun tercih ettiği konut alanlarını olumsuz anlamda fazla etkilemediği, düşük gelir grubunun konut alanlarında ise tersine bir etki yarattığı söylenebilir. Bu durum, Türkiye'deki koruma anlayışı ile Amerika veya Avrupa'daki koruma anlayışlarının farklılığından kaynaklanmaktadır. Amerika'da yapılan çalışmaların çoğunluğunda koruma bölgesi içinde yer almanın konut fiyatlarını artırıcı bir etki yarattığı yapılan literatür çalışması ile görülmüştür.

Türkiye'de bu durum, gerek bürokratik yavaşlıklar, gerek koruma kurullarındaki aksaklıklar nedeniyle tersine bir etki yaratmaktadır. Mülkiyet hakkı nedeniyle sahipleri bulunamayan binalar köhnelemeye bırakılmakta ve giderek insan hayatını tehdit edecek boyutta eskiyerek yıkılacak duruma gelmektedir. Bu durum karşısında hiçbir şey yapılamaması, koruma anlayışımızda ve ilgili yasalarda bir an önce gerekli değişiklik ve düzenlemelerin yapılması gerektiğini ortaya koymaktadır. Bölgedeki , nitelikli tarihi konut dokusunun rehabilite edilmesi için gereken kaynaklar kamu-özel işbirlikleri sonucu geliştirilecek projelerden elde edilebilir.

Sonuç olarak; kentin farklı bölgelerindeki konut fiyatları farklı faktörlerin etkisinde değişim göstermektedir. Kentin tarihi alanlardaki konut fiyatlarındaki dinamizmin analizini yapmayı amaçlayan bu çalışmada; Beyoğlu bölgesindeki konut alanlarının manzara avantajı ve nitelikli tarihi dokuya sahip olan semtlerinde fiyatlarda yaşanan değişimler ortaya konulmuştur. Konut fiyatlarının artışında, özellikle 1990'lardan sonra İstiklal Caddesi ve Beyoğlu merkezinin yeniden canlandırılması ile başlayan etki, günümüzde artan benzer yenileme projelerini başarılı kılacak en önemli faktör olarak görülmektedir.

Bu çalışmanın sonuçları, benzer şekilde dönüşüm yaşayan diğer semtlerdeki konut fiyatlarının analizi için örnek teşkil edebilir. Ayrıca bu dönüşümün değerlendirilmesi ve yönlendirilmesi için plancılara, yatırımcılara ve yerel yönetimlere karar verme sürecinde faydalı olabilir.

KAYNAKLAR

- [1] **Eğdemir G.**, 2001. İstanbul'da Konut Fiyatlarının Mekansal Analizi, *Doktora Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [2] **Knaap, G.**, 1998. The Determinants of Residential Property Values : Implications for Metropolitan Planning, *Journal of Planning Literature*, **12**, 270-273.
- [3] **Follain, James R., and Jimenez E.**, 1985. Estimating The Demand for Housing Characteristics, *Regional Science and Urban Economics*, **15**, 1: 77-107.
- [4] **Grether, D. and Mieszowski, P.**, 1974. Determinants of Real Estate Values. *Journal of Urban Economics*, **1**, 2: 127-145.
- [5] **Yinger, J.**, 1979. Estimating The Relationship Between Location And The Price of Housing, *Journal of Regional Science*, **19**, 3: 351-64.
- [6] **King, G. J., and Mieszowski, P.**, 1973. Racial Discrimination, Segregation, and The Price of Housing, *Journal of Political Economy*, **81**, 3: 590-606.
- [7] **Waddell, P., Berry J.L. and Hoch I.**, 1993. Residential Property Values in a Multi-Nodal Urban Area: New Evidence on The Implicit Price of Location, *Journal of Real Estate Finance And Economics*, **7**, 2: 117-141.
- [8] **McDonald, J.F., and McMillen D.P.**, 1990. Employment Subcenters and Land Values in a Polycentric Urban Area: The Case of Chicago. *Environment and Planning, A* **22**, 12: 1561-1574.
- [9] **Bond, M.T., Seiler, V.L. and Seiler, M.J.**, 2001. Residential Real Estates Prices: A Room with A View, *Journal of Real Estate Research*, **23** ,130.
- [10] **Benson, E. and Others**, 1996. The Influence of "World Class Water" Views on Residential Property Values, American Real Estate Society Meeting, Lake Tahoe, CA..

- [11] **Rodriguez, M. and Sirmans, C. F.**, 1994. Quantifying The Value of a View in Single Family Housing Markets, *The Appraisal Journal*, 600-603.
- [12] **Correll, M.R. and Others**, 1978. The Effects of Greenbelts on Residential Values: Some Findings on The Political Economy of Open Space. *Land Economics*, **54**, 2: 207-217.
- [13] **Brown, G. and Pollakowski, H.**, 1977. Economic Value Of Shoreline, *The Review of Economics And Statistics*, **59**, 3: 272-278.
- [14] **Davies, G.**, 1974. An Econometric Analysis of Residential Amenity, *Urban Studies*, 11, 217-225.
- [15] **Tse, R.Y.C. and Love, P.E.D.**, 2000. Measuring Residential Property Values in Hong Kong , *Property Management* , **18**, 366-374.
- [16] **Simons, R.A., Quercia R.G. and Maric I.**, 1998. The Value Impact of New Residential Construction and Neighborhood Disinvestment on Residential Sales Price, *Journal of Real Estate Research*, **15**, 147-161
- [17] **Jud G.D. and Winkler D.** 2002. The Dynamics of Metropolitan Housing Prices, *Journal of Real Estate Research* , **23**, 29-40
- [18] **www.njht.org/pdf/chap8.pdf**, The Economic Impacts of Historic Preservation , Chapter Eight : Historic Property Values and Property Tax Payments 160-163.
- [19] **Leichenko R.M., Coulson N.E. and Listokin, D.** 2001. Historic Preservation and Residential Property Values : An Analysis of Texas Cities , *Urban Studies*, **38**, 1973-1987.
- [20] **Morgan, J. D., Callahn M., Hongisto K., Stoddard P.**, 1997. Economic Benefits of Historic Preservation in Georgia A Case Study : Rome, Athens, Clarke Eyalet Planlama Departmanı, www.athensclarkecounty.com/planningdept/hpecon2.html
- [21] **Schill, M.H., Ellen, I.G., Schwartz, A.E. and Voicu I.**, 2002. Revitalizing Inner-City Neighborhoods: New York City's Ten Year Plan, *Housing Policy Debate*, **13**, 529-563

- [22] **Goodman, A.C. and Thibodeau, T.G.**, 1995. Age-Related Heteros-Kedasticity in Hedonic House Price Equation, *Journal of Housing Research*, **6**,1,25-43
- [23] **Mills, E.S. and Simenauer, R.**, 1996. New Hedonic Estimates of Regional Constant Quality House Prices, *Journal of Urban Economics*, **36**, 206-215
- [24] **Ding, C. and Knaap, G.J.**, 2003. Property Values in Inner-City Neighborhoods: The Effects Of Homeownership, Housing Investment and Economic Development, *Housing Policy Debate*, **13**, 701-723
- [25] **Dökmeci, V., Önder, Z. and Yavaş, A.**, 2003. External Factors, Housing Values and Rents : Evidence From Survey Data, *Journal of Housing Research*, **14**,1, 83-98.
- [26] **Yalın, S. D.**, 2002. Kentsel ve Kırsal Alanda Taşınmazların Değerlemesi Dersi Ders Notları, 8-21.
- [27] **Harvey, D.**, 1973. Sosyal Adalet ve Şehir, ss.130-149, Metis Yayınevi, İstanbul.
- [28] **Kılınçaslan, İ.**, 2002. Kentleşmenin Ekonomik Yönleri, İ.T.Ü. Rektörlüğü, İstanbul, ss. 167-194.
- [29] **Özden, P.P.**, 2000. Kentsel Yenileme Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Rolü Üzerine Düşünceler ve İstanbul Örneği, *İ.Ü.Siyasal Bilgiler Fakültesi Dergisi* , **23-24**, 2-4.
- [30] **Bademli, R.**, 2000. Kent Merkezlerini Anlamalı mı, Planlamalı mı? Azgelişmiş Ülkelerde Kent Merkezleri Nasıl Dönüşüyor?, *İstanbul Dergisi*, **35** , 86-87.
- [31] **Okyay, İ.**, 1999. M.S.Ü. Kentsel Koruma Dersi Ders Notları.
- [32] **Özdemir, A.D.**, 2000. Yabancı Sermayenin İstanbul Haritası, *İstanbul Dergisi*, **35**, 97.
- [33] **Basas, C.J.L.**, 2000. City Center Revitalization in Portugal Lessons From Two Medium Size Cities, *Cities*, **17**, 19-31.

- [34] **Dikmen, B.**, 1992. 19. Yüzyıl Sonu Beyoğlu (İstiklal Caddesi) Apartmanlarının Günümüzdeki Kullanımlarının Saptanması Konusunda Araştırma, *Yüksek Lisans Tezi*, M.S.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- [35] **Tiesdell, S., Oc, T. and Heth, T.**, 1996. Revitalizing Historic Urban Quarters, Architectural Press, Oxford, pp. 11-19.
- [36] **Bilgin, İ.**, Konut ve Yerleşme Kültürü Üzerine Yazılar Modernizmin Şehirdeki İzleri, 2002 www.arkitera.com/diyalog/ihsanbilgin/modernizm.htm
- [37] **Çelik, Z.**, 1986. 19. Yüzyılda Osmanlı Başkenti Değişen İstanbul, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, İstanbul, ss. 96-110.
- [38] **Uzun, C.N.**, 2000. Cihangir ve Kuzguncuk'ta Sosyal ve Mekansal Yenileme Eski Kentte Yeni Konut Dokusu, *İstanbul Dergisi*, **35**, 57-58.
- [39] **Uzun, C.N.**, 2002. Kent Merkezinde Tarihi Konut Dokusunun Korunması ; Avrupa Birliği Politikaları Çerçevesinde İstanbul'da Sosyal ve Mekansal Yenilenmenin Değerlendirilmesi, *10. Ulusal Bölge Bilimi/Bölge Planlama Kongresi*, İTÜ, İstanbul, s. 310-312.
- [40] **Akbayar, N. ve diğ.**, 1993-1994. Dünden Bugüne İstanbul Ansiklopedisi, Türkiye Ekonomik ve Toplumsal Tarih Vakfı Yayını, 212-221.
- [41] **Akın, N.**, 1998. 19. Yüzyılın İkinci Yarısında Galata ve Pera, Literatür Yayıncılık, İstanbul, ss. 297-318.
- [42] **Dökmeci, V. ve Çıracı, H.**, 1990. Tarihsel Gelişim Sürecinde Beyoğlu, Türkiye Turing ve Otomobil Kurumu Yayınları, İstanbul. 32-58.
- [43] **Enlil, M. Z.**, 2000. Bir Sınıfsal Proje Olarak Eski Kent Merkezlerinin ve Tarihi Konut Dokusunun Yeniden Ele Geçirilmesi Yeniden İşlevlendirme ve Soylulaştırma , *Domus*, **8** , 46-49.
- [44] **Çapacıoğlu, M.**, 2000. Beyoğlu Güllabici Sokak ve Çevresinde Sıhhileştirme Çalışması, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Estitüsü, İstanbul.
- [45] <http://www.arkitera.com/haberler/2003/06/10/beyoglu.htm>, Beyoğlu'nun Arka Yüzü Çöküyor.

- [46] Bayer, Y., 2003. Beyoğlu Kayyum Malı Değildir, *Hürriyet Gazetesi*, <http://www.hurriyetim.com.tr/yazarlar/yazar/0,,sid~9@nvid~270910,00.asp>
- [47] <http://www.aksam.com.tr/arsiv/aksam/2003/07/03/gundem/gundem10.html>, Öldüren Bina Sahipsiz.
- [48] Erbil Ö. ve Akgüneş G., 2003. Ne Olacak Bu Binaların Hali ?, *Milliyet Gazetesi*, <http://www.milliyet.com.tr/2003/07/04/yasam/ayas.html>
- [49] <http://www.arkitera.com/haberler/2003/12/03/kimlik.htm>, Kentsel Kimlik Yok Oluyor.
- [50] <http://www.beyoglu-bld.gov.tr/projeler/guzelbeyoglu>
- [51] <http://www.arkitera.com/haberler/2003/04/19/beyoglu.htm> Venedik Tüzüğü Beyoğlu'na Uygulandı Binalar Yüzyıllık Uykudan Uyandı.
- [52] <http://www.arkitera.com/haberler/2003/06/12/iyd.htm>, Beyoğlu - Marsilya Arasında Kültür Varlıklarının Korunması Konusunda Bir Deneyim Alışverişi Gerçekleşiyor.
- [53] İnsan Yerleşimleri Derneği, 2003. Kentler Köprüsü, *İstanbul Dergisi*, **46**, 130-132.
- [54] Özbey S., Beyoğlu'na Fransız Sokağı, 2003. *Pazar Hürriyet*. 17.
- [55] Ünlü, A. ve Edgü, E., 2001. Kent Merkezindeki Konut Alanları ve Suç, *İstanbul Dergisi*, **38**, 86-88.
- [56] Smith, N., 1979. Toward A Theory Of Gentrification, *Journal Of American Planners Association*, 45. 538-548.
- [57] Smith, N., 1996. The New Urban Frontier : Gentrification And The Revanchist City, Routledge, London.
- [58] Akay, A., 2002. Bir Mahalle İnşası , *İstanbul Dergisi*, **40**, 78-80.
- [59] Han, N., 2002. Beyoğlu Tarihi Konut Bölgesinde Sosyo-Mekansal Ayrışma, *Yüksek Lisans Tezi*, İ.T.Ü. Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

- [60] **Nas, B. ve Berktaç, A.**, 2001. Coğrafi Bilgi Sistemleri (CBS) Kullanılarak Konya Kenti Yer Altı Suyu Sertlik Haritasının Oluşturulması, *Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri*, Fatih Üniversitesi, İstanbul, 13-14 Kasım.
- [61] **Mccluskey W. J., Deddis W. G. and Others**, 2000. The Application of Surface Generated Interpolation Models For The Prediction of Residential Property Values, *Journal of Property Investment & Finance*, **18**, 2, 163-174.
- [62] **Durduran, S.S., Özkan, G., ve Erdi, A.**, 2002. Kentsel Mekanlarda Taşınmaz Değerlendirme Amaçlı Coğrafi Bilgi Sistemi Uygulamaları, *Selçuk Üniversitesi Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Öğretiminde 30. Yıl Sempozyumu* , Selçuk Üniversitesi, Konya, 16-18 Ekim, s.157-165.
- [63] **Erk, N.**, 2002. Edin, Kemer Country Club ile Dünyaya Açılacak, *Hürriyet Gazetesi*,<http://www.hurriyetim.com.tr/yazarlar/yazar/0,,sid~9@tarih~2002-01-14-m@nvid~83864,00.asp>

EKLER

Ek 6.1.1. Konut İlanları

Ek 6.1.2. Konut İlanları

Ek 6.1.3. Konut İlanları

Ek 6.2.1. 1980 Yılı Ekim Ayı Günlük Döviz Kurları (Dolar)

Ek 6.2.2. 1985 Yılı Ekim Ayı Günlük Döviz Kurları (Dolar)

Ek 6.2.3. 1990 Yılı Ekim Ayı Günlük Döviz Kurları (Dolar)

Ek 6.2.4. 1995 Yılı Ekim Ayı Günlük Döviz Kurları (Dolar)

Ek 6.2.5. 2000 Yılı Ekim Ayı Günlük Döviz Kurları (Dolar)

tarih	lokasyon	alan_m2	fiyat_tl	dolar_kur	fiyat_dolar	m2_fiyat	ort_m2_fiyat	ozellik
02.10.1980	gumussuyu	165	5.000.000	82	60.976	370	370	tam deniz manzarali kaloriferli asansorlu
02.10.1980	omer avni	145	4.200.000	82	51.220	353	326	deniz manzarali
15.10.1980	omer avni	140	3.500.000	84	41.667	298	326	manzarali
28.10.1980	cihangir	700	6.000.000	87	68.966	99	99	5 kat+1 bodrumlu kat mulkiyetine cevrilmis
02.10.1985	asmali mescit	110	5.500.000	548	10.036	91	91	
03.10.1985	gumussuyu	160	56.000.000	545	102.752	642	267	deniz manzarali
05.10.1985	cihangir	60	4.500.000	546	8.242	137	268	zemin bos
05.10.1985	cihangir	90	8.500.000	546	15.568	173	268	giris kati bos
05.10.1985	cihangir	110	10.500.000	546	19.231	175	268	bos teslim
07.10.1985	cihangir	150	40.000.000	545	73.394	489	268	tam deniz manzarali cati kati dubleks
11.10.1985	gumussuyu	70	7.000.000	552	12.681	181	267	
14.10.1985	gumussuyu	90	7.000.000	552	12.681	141	267	yari bodrum
15.10.1985	cihangir	665	55.000.000	552	99.638	150	268	5 katli apartman bos
15.10.1985	cihangir	145	15.000.000	552	27.174	187	268	
15.10.1985	gumussuyu	430	40.000.000	552	72.464	169	267	bina
15.10.1985	cihangir	90	17.000.000	552	30.797	342	268	deniz manzarali
15.10.1985	cihangir	120	35.000.000	552	63.406	528	268	deniz manzarali
15.10.1985	cihangir	625	45.000.000	552	81.522	130	268	5 katli bina
16.10.1985	cihangir	120	19.000.000	553	34.358	286	268	tam deniz manzarali
16.10.1985	cihangir	180	50.000.000	553	90.416	502	268	dubleks
16.10.1985	cihangir	150	40.000.000	553	72.333	482	268	cati dubleks
16.10.1985	cihangir	180	15.000.000	553	27.125	151	268	
18.10.1985	cihangir	95	17.000.000	555	30.631	322	268	deniz manzarali kaloriferli
18.10.1985	cihangir	80	7.000.000	555	12.613	158	268	sobali
23.10.1985	cihangir	120	17.000.000	555	30.631	255	268	deniz manzarali
24.10.1985	cihangir	100	11.000.000	555	19.823	198	268	deniz manzarali sobali
24.10.1985	gumussuyu	70	7.000.000	555	12.613	180	267	kalorifersiz
31.10.1985	cihangir	175	15.000.000	554	27.076	155	268	bos teslim
01.10.1990	cukur	350	300.000.000	2.739	109.529	313	167	5 katli yeni bina 7 kata musadeli
01.10.1990	cihangir	200	175.000.000	2.739	63.892	319	390	deniz manzarali dubleks
01.10.1990	cukur	142	37.500.000	2.739	13.691	96	167	
01.10.1990	cihangir	90	42.000.000	2.739	15.334	170	390	
02.10.1990	gumussuyu	252	700.000.000	2.734	256.035	1.016	791	eski bina kose imarli
03.10.1990	cihangir	80	60.000.000	2.744	21.866	273	390	sobali
03.10.1990	gumussuyu	60	35.000.000	2.744	12.755	213	791	

tarih	lokasyon	alan_m2	fiyat_tl	dolar_kur	fiyat_dolar	m2_fiyat	ort_m2_fiyat	ozellik
03.10.1990	gumussuyu	130	375.000.000	2.744	136.662	1.051	791	deniz manzarali
03.10.1990	gumussuyu	217	475.000.000	2.744	173.105	798	791	5 katli 14 metre cephe bina
04.10.1990	gumussuyu	17	28.400.000	2.740	10.365	610	791	istanbul defterdarligi milli emlak mudurlugu
05.10.1990	omer avni	90	120.000.000	2.734	43.892	488	488	kat kaloriferli
08.10.1990	cihangir	162	60.000.000	2.733	21.954	136	390	3 katli bina
09.10.1990	yenisehir	140	140.000.000	2.735	51.188	366	366	kaloriferli
11.10.1990	tomtom	294	300.000.000	2.735	109.689	373	373	4 katli bina
11.10.1990	gumussuyu	130	375.000.000	2.735	137.112	1.055	791	deniz manzarali dubleks
16.10.1990	firuzaga	80	50.000.000	2.741	18.242	228	228	sobali
16.10.1990	cihangir	180	175.000.000	2.741	63.845	355	390	deniz manzarali dubleks
20.10.1990	asmali mescit	279	325.000.000	2.743	118.483	425	425	3 katli han
20.10.1990	cukur	142	36.000.000	2.743	13.124	92	167	
23.10.1990	cihangir	90	200.000.000	2.749	72.754	808	390	deniz manzarali
25.10.1990	sehit muhtar	100	30.000.000	2.760	10.869	109	109	
30.10.1990	cihangir	95	200.000.000	2.770	72.202	760	390	deniz manzarali kaloriferli
30.10.1990	kalyoncu kullugu	65	25.000.000	2.770	9.025	139	139	kiracili
31.10.1990	cihangir	60	50.000.000	2.781	17.979	300	390	sobali
03.10.1995	gumussuyu	115	2.200.000.000	49.251	44.669	388	714	kaloriferli
03.10.1995	firuzaga	75	1.100.000.000	49.251	22.335	298	331	sobali pimapanli panjurlu cift kapili
03.10.1995	gumussuyu	140	260.000\$		260.000	1.857	714	tam deniz manzarali
04.10.1995	cihangir	75	1.350.000.000	49.243	27.415	366	596	kaloriferli mobleli
06.10.1995	gumussuyu	70	750.000.000	49.607	15.119	216	714	
07.10.1995	gumussuyu	90	1.100.000.000	49.607	22.174	246	714	giris kati dubleks
09.10.1995	gumussuyu	110	3.000.000.000	49.704	60.357	549	714	kombi dogalgazli bos
10.10.1995	gumussuyu	115	2.300.000.000	49.904	46.088	401	714	kaloriferli
11.10.1995	firuzaga	70	1.275.000.000	49.992	25.504	364	331	
15.10.1995	cihangir	120	1.550.000.000	50.208	30.872	257	596	masrafsiz bos
15.10.1995	gumussuyu	125	4.000.000.000	50.208	79.669	637	714	kat kaloriferli mobilyali
15.10.1995	asmali mescit	120	1.600.000.000	50.208	31.867	266	266	asansorlu kaloriferli
17.10.1995	gumussuyu	225	490.000\$		490.000	2.178	714	bogaz manzarali garajli ve otoparkli
18.10.1995	gumussuyu	180	7.000.000.000	50.476	138.680	770	714	dubleks olabilir
18.10.1995	gumussuyu	680	10.000.000.000	50.476	198.114	291	714	deniz manzarali bakimi yapilmis 4 katli bina
20.10.1995	cihangir	37	550.000.000	50.542	10.882	294	596	
21.10.1995	gumussuyu	70	1.250.000.000	50.542	24.732	353	714	
25.10.1995	gumussuyu	200	6.250.000.000	50.333	124.173	621	714	

tarih	lokasyon	alan_m2	fiyat_tl	dolar_kur	fiyat_dolar	m2_fiyat	ort_m2_fiyat	ozellik
25.10.1995	gumussuyu	115	2.100.000.000	50.333	41.722	363	714	kaloriferli
27.10.1995	cihangir	60	950.000.000	50.618	18.768	313	596	sobali
28.10.1995	gumussuyu	416	10.000.000.000	50.618	197.558	475	714	bitisik nizam 2. Derece tarihi eser bina
29.10.1995	cihangir	250	12.000.000.000	50.618	237.070	948	596	
29.10.1995	cihangir	130	1.750.000.000	50.618	34.573	266	596	
29.10.1995	gumussuyu	200	10.000.000.000	50.618	197.558	988	714	
31.10.1995	gumussuyu	108	160.000\$		160.000	1.481	714	deniz manzarali kaloriferli somineli
31.10.1995	gumussuyu	90	1.100.000.000	51.058	21.544	239	714	giris+bodrum kat kelepir
03.10.2000	gumussuyu	90	145.000\$		145.000	1.611	1.069	deniz manzarali bahce kati
03.10.2000	asmali mescit	120	90.000\$		90.000	750	750	
03.10.2000	gumussuyu	115	75.000\$		75.000	652	1.069	sokakbasi saglam zeminde dogalgazli
04.10.2000	cihangir	200	55.000.000.000	670.307	82.052	410	855	3+1
05.10.2000	gumussuyu	100	40.000.000.000	671.046	59.608	596	1.069	
05.10.2000	gumussuyu	140	200.000\$		200.000	1.429	1.069	deniz manzarali
06.10.2000	cihangir	65	14.000.000.000	671.261	20.856	321	855	sobali
11.10.2000	gumussuyu	100	37.000.000.000	673.486	54.938	549	1.069	asansorlu kombili
13.10.2000	cihangir	140	130.000\$		130.000	929	855	deniz manzarali asansorlu
13.10.2000	gumussuyu	70	20.000.000.000	675.850	29.592	423	1.069	manzarali
13.10.2000	gumussuyu	170	125.000\$		125.000	735	1.069	manzarali dekorasyonlu
14.10.2000	cihangir	300	220.000\$		220.000	733	855	dubleks yeni
16.10.2000	gumussuyu	70	32.500.000.000	676.411	48.048	686	1.069	kombili boyanmis
18.10.2000	gumussuyu	170	250.000\$		250.000	1.471	1.069	manzarali
18.10.2000	gumussuyu	220	250.000\$		250.000	1.136	1.069	
19.10.2000	cihangir	160	160.000\$		160.000	1.000	855	deniz manzarali
25.10.2000	cihangir	115	9.500.000.000	686.744	13.833	120	855	2+1 kaloriferli bahce kati
26.10.2000	cihangir	135	250.000\$		250.000	1.852	855	manzarali
27.10.2000	omer avni	140	100.000\$		100.000	714	626	bogaz manzarali
28.10.2000	gumussuyu	170	300.000\$		300.000	1.765	1.069	deniz manzarali
30.10.2000	gumussuyu	70	27.000.000.000	689.082	39.183	560	1.069	
30.10.2000	omer avni	100	37.000.000.000	689.082	53.695	537	626	
30.10.2000	gumussuyu	170	370.000\$		370.000	2.176	1.069	yuksek tavanli klimali jakuzili
30.10.2000	gumussuyu	150	150.000\$		150.000	1.000	1.069	deniz manzarali
30.10.2000	gumussuyu	200	250.000\$		250.000	1.250	1.069	yenilenmis
31.10.2000	cihangir	170	250.000\$		250.000	1.471		manzarali

EK 6.2.1.

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük)

TP.DK.USD.S

01-10-1980	81.6000
02-10-1980	81.6000
03-10-1980	81.6000
04-10-1980	..
05-10-1980	..
06-10-1980	81.6000
07-10-1980	81.6000
08-10-1980	81.6000
09-10-1980	81.6000
10-10-1980	81.6000
11-10-1980	..
12-10-1980	..
13-10-1980	84.3500
14-10-1980	84.3500
15-10-1980	84.3500
16-10-1980	84.3500
17-10-1980	84.3500
18-10-1980	..
19-10-1980	..
20-10-1980	..
21-10-1980	..
22-10-1980	..
23-10-1980	84.3500
24-10-1980	84.3500
25-10-1980	..
26-10-1980	..
27-10-1980	86.5000
28-10-1980	86.5000
29-10-1980	..
30-10-1980	86.5000
31-10-1980	86.5000

SEÇİLEN SERİLERİN AÇIKLAMALARI

=====
TP.DK.USD.S: ABD Doları (Doviz Satis)

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük) için not :

Bir önceki işgünü belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kurlarıdır.

EK 6.2.2.

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük)

TP.DK.USD.S

01-10-1985	548.1000
02-10-1985	548.0300
03-10-1985	545.4500
04-10-1985	546.1600
05-10-1985	..
06-10-1985	..
07-10-1985	545.4000
08-10-1985	548.7300
09-10-1985	549.3400
10-10-1985	549.2000
11-10-1985	551.5100
12-10-1985	..
13-10-1985	..
14-10-1985	551.5100
15-10-1985	551.5100
16-10-1985	552.9800
17-10-1985	556.0100
18-10-1985	554.7500
19-10-1985	..
20-10-1985	..
21-10-1985	553.5800
22-10-1985	553.3800
23-10-1985	555.1000
24-10-1985	554.9500
25-10-1985	556.5100
26-10-1985	..
27-10-1985	..
28-10-1985	556.2300
29-10-1985	..
30-10-1985	556.2300
31-10-1985	554.2900

SEÇİLEN SERİLERİN AÇIKLAMALARI

=====
TP.DK.USD.S: ABD Doları (Doviz Satis)

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük) için not :

Bir önceki işgünü belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kurlarıdır.

EK 6.2.3.

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük)

TP.DK.USD.S

01-10-1990	2739.0000
02-10-1990	2734.0000
03-10-1990	2744.0000
04-10-1990	2740.0000
05-10-1990	2734.0000
06-10-1990	..
07-10-1990	..
08-10-1990	2733.0000
09-10-1990	2735.0000
10-10-1990	2727.0000
11-10-1990	2735.0000
12-10-1990	2745.0000
13-10-1990	..
14-10-1990	..
15-10-1990	2734.0000
16-10-1990	2741.0000
17-10-1990	2742.0000
18-10-1990	2736.0000
19-10-1990	2743.0000
20-10-1990	..
21-10-1990	..
22-10-1990	2740.0000
23-10-1990	2749.0000
24-10-1990	2758.0000
25-10-1990	2760.0000
26-10-1990	2756.0000
27-10-1990	..
28-10-1990	..
29-10-1990	..
30-10-1990	2770.0000
31-10-1990	2781.0000

SEÇİLEN SERİLERİN AÇIKLAMALARI

=====
TP.DK.USD.S: ABD Dolari (Doviz Satis)

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük) için not :

Bir önceki işgünü belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kurlarıdır.

EK 6.2.4.

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük)

TP.DK.USD.S

01-10-1995	..
02-10-1995	49129.0000
03-10-1995	49251.0000
04-10-1995	49243.0000
05-10-1995	49429.0000
06-10-1995	49607.0000
07-10-1995	..
08-10-1995	..
09-10-1995	49704.0000
10-10-1995	49904.0000
11-10-1995	49992.0000
12-10-1995	50101.0000
13-10-1995	50208.0000
14-10-1995	..
15-10-1995	..
16-10-1995	50304.0000
17-10-1995	50429.0000
18-10-1995	50476.0000
19-10-1995	50512.0000
20-10-1995	50542.0000
21-10-1995	..
22-10-1995	..
23-10-1995	50491.0000
24-10-1995	50308.0000
25-10-1995	50333.0000
26-10-1995	50551.0000
27-10-1995	50618.0000
28-10-1995	..
29-10-1995	..
30-10-1995	50563.0000
31-10-1995	51058.0000

SEÇİLEN SERİLERİN AÇIKLAMALARI

=====
TP.DK.USD.S: ABD Doları (Doviz Satis)

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük) için not :

Bir önceki işgünü belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kurlarıdır.

EK 6.2.5.

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük)

TP.DK.USD.S

01-10-2000	..
02-10-2000	669096.0000
03-10-2000	668922.0000
04-10-2000	670307.0000
05-10-2000	671046.0000
06-10-2000	671261.0000
07-10-2000	..
08-10-2000	..
09-10-2000	672809.0000
10-10-2000	673952.0000
11-10-2000	673486.0000
12-10-2000	673206.0000
13-10-2000	675850.0000
14-10-2000	..
15-10-2000	..
16-10-2000	676411.0000
17-10-2000	681063.0000
18-10-2000	681536.0000
19-10-2000	681057.0000
20-10-2000	684650.0000
21-10-2000	..
22-10-2000	..
23-10-2000	684646.0000
24-10-2000	686620.0000
25-10-2000	686744.0000
26-10-2000	689772.0000
27-10-2000	691260.0000
28-10-2000	..
29-10-2000	..
30-10-2000	689082.0000
31-10-2000	685342.0000

SEÇİLEN SERİLERİN AÇIKLAMALARI

=====
TP.DK.USD.S: ABD Doları (Doviz Satis)

Kurlar-Döviz Kurları (Günlük) için not :
Bir önceki işgünü belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası kurlarıdır.

ÖZGEÇMİŞ

1978 yılında İstanbul'da doğdu. 1996 yılında Kadir Has Anadolu Lisesi'nden mezun oldu. Aynı yıl Mimar Sinan Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü lisans programında öğrenimine başladı. 2000 yılında mezun olduktan sonra özel bir şehircilik bürosunda çalışmaya başladı. 2001 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme Programında yüksek lisans öğrenimine başladı. Aynı yıl İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nde şehir plancısı olarak çalışmaya başladı. Halen aynı yerde görevini sürdürmektedir.

Üniversitesi	: İstanbul Teknik Üniversitesi
Enstitüsü	: Fen Bilimleri
Anabilim Dalı	: Disiplinler Arası Programlar
Programı	: Gayrimenkul Geliştirme
Tez Danışmanı	: Prof. Dr. Vedia DÖKMECİ
Tez Türü ve Tarihi	: Yüksek Lisans – Aralık-2003

ÖZET

TARİHİ KENT MERKEZLERİNDEKİ KONUT DEĞERLERİ DİNAMİZMİNİN ANALİZİ

Yeşim KARDAŞ

Tarihi kent merkezleri sahip oldukları nitelikli konut dokusu ile önemli bir potansiyele sahiptir. Üretilen kamu veya özel kaynaklı yeniden canlandırma projelerinin, tarihi kent merkezindeki konutların değer kazanmasını sağladığı hipotezini ortaya koyan çalışmada; mekansal enterpolasyon analizi yöntemi kullanılarak, Beyoğlu tarihi kent merkezinde 1980-2000 yılları arasındaki 20 yıllık süreçte konut fiyatlarının değişimi incelenmiştir. Kullanılan veriler, 1980-2000 yılları arasındaki gazete yayınlanmış olan satış ilanları arasından beşer yıllık periyotlarla seçilmiştir. Bulunan sonuçlar, manzara avantajına sahip ve sosyal yapısı zaman içinde büyük değişiklikler yaşamamış mahallelerde konut fiyatlarının en yüksek değerlere sahip olduğunu ve 20 yıllık süreç içerisinde ülkenin ekonomik yapısındaki dalgalanmaların fiyatları etkilediğini göstermektedir. Bunun yanı sıra konut fiyatları, yeniden canlandırma faaliyetlerinin aşamalarına bağlı olarak artış göstermektedir. Bu anlamda dönüşüm yaşayan alanlarda konut fiyatlarının ileride daha da artacağı söylenebilir.

Anahtar Kelimeler: Tarihi Kent Merkezleri, Konut Değerleri, Yenileme

Bilim Dalı Sayısal Kodu:

University : İstanbul Technical University
Institute : Institute of Science and Technology
Science Programme : Interdisciplines Programmes
Programme : Real Estate Development
Supervisor : Prof. Vedia DÖKMECİ
Degree Awarded and Date : Msc – December-2003

ABSTRACT

THE ANALYSIS OF RESIDENTIAL PROPERTY VALUES' DYNAMISM IN HISTORIC CITY CENTERS

Yeşim KARDAŞ

Historic city centers have an important potential of residential house stock. The public or private oriented revitalization projects are thought to have a positive impact on residential property values. Using spatial analysis method, this study analyses the dynamism of residential property values in Beyoğlu historic district from 1980 to 2000. The data is collected from residential sales prices published in the newspaper from 1980 to 2000 between 5-year periods. Using this data the average prices for each units square meter are calculated and with the geographic information technologies residential property pricing lines are produced. The results show that prices in neighborhoods that have historical structure and view advantage are higher than other districts. Also the prices are effected by the economic changes in country. The study also shows that residential prices are related to the stage of revitalization in some neighborhoods. Where revitalization is more advanced the prices are also higher. Based on this outcome it can be expected that prices of housing in revitalized neighborhoods will be higher in the future.

Keywords: Historic Center, Residential Prices, Revitalization

Science Code: